

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. februar 2026 blev i sag nr. 103466:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/4 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

På vegne af vores klient skal vi herved anmode Ankenævnet om at tage sagen til fornyet overvejelse, idet vi mener, at forholdene utvetydigt opfylder betingelserne for dækning efter ejerskifteforsikringen, jf. gældende praksis og forsikringsbetingelsernes ordlyd.

1. Skade og nærliggende risiko - det centrale dækningskriterium: Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker: 'Skader, eller forhold, der indebærer nærliggende risiko for skade, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som forelå på overtagelsesdagen.'

I denne sag er der tale om konstateret vandindtrængning i ejendommen, herunder dokumenteret fugtskade i soveværelse samt langs gavle og remme. Det er derfor ikke korrekt, som anført af selskabet, at der alene er tale om kosmetiske forhold uden betydning for bygningens funktion. Der foreligger faktisk skade i form af fugt- og vandskade, hvilket selskabets egne bilag ikke modsiger.

2. Årsagsforhold og teknisk vurdering:

Der er vedlagt oplysninger fra taksator og netværkshåndværker, hvor det dokumenteres, at tagets skifferplader er behæftet med stjernemarkeringer som følge af underliggende søm, der arbejder sig op og deformerer pladerne. Dette er et forhold, som medfører, at tagpladernes integritet kompromitteres og fører til vandindtrængning - hvilket netop er tilfældet i denne sag.

Det bemærkes i den forbindelse, at producentens tekniker har udtalt, at stjernemarkeringerne sandsynligvis skyldes forkert sømning under tagmontagen. Dette er en konstruktionsfejl eller en

udførelsesfejl, som ikke fremgår af tilstandsrapporten og som medfører en aktuel og nærliggende risiko for skade, jf. hidtidig praksis.

3. Tilstandsrapportens mangelfulde oplysninger:

Det anføres i tilstandsrapporten, at tagets restlevetid forventes at være op til 25 år eller mere. Taget er anlagt i 2015 og burde derfor i sagens natur befinde sig i sin bedste funktionelle periode. Der er imidlertid konstateret forhold, der viser, at tagets levetid er væsentligt forkortet og allerede nu har ført til indtrængende skade.

Taget blev lagt i 2015, hvorfor taget har eksisteret i cirka 5-6 år, da skaderne observeres og anmeldes.

Det må således konstateres, at tilstandsrapportens vurdering er åbenbart urigtig eller stærkt misvisende - og i hvert fald ikke afdækker de faktiske forhold. Det forhold, at der ikke er angivet hverken anmærkninger vedrørende stjernemarkeringer, fejlmontering, nedsat tæthed eller risiko for vandindtrængning i rapporten, dokumenterer dette.

4. Forkert begrundelse for afvisning:

Selskabet henholder sig til, at konstruktionen har vist sin 'duelighed' i ni år, men dette argument bestrides. Dels fordi vandindtrængning allerede er konstateret, og dels fordi levetiden på denne type tag i henhold til levetidstabeller og producent oplysninger typisk er minimum 25-30 år og oftest op mellem 50 og 100 år. Fejl og skade efter blot 6 år kan derfor ikke karakteriseres som naturlig slitage, men som en fejltilstand, der forelå ved overtagelsen og som burde have været identificeret i tilstandsrapporten.

Selskabets argumentation for, at der ikke er tale om skade - trods dokumenteret vandindtrængning - savner både teknisk og juridisk belæg. Dette bør tillægges væsentlig vægt i nævnets vurdering.

Det er vores klare opfattelse, at sagen opfylder følgende dækningsbetingelser:

- Der er tale om en skjult skade eller nærliggende risiko for skade.
- Skaden skyldes fejl ved tagets opbygning, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.
- Der er konstateret konkret skade i form af fugt og vandindtrængning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det er vores klare opfattelse, at sagen opfylder følgende dækningsbetingelser:

- Der er tale om en skjult skade eller nærliggende risiko for skade.
- Skaden skyldes fejl ved tagets opbygning, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.
- Der er konstateret konkret skade i form af fugt og vandindtrængning.

Vi skal derfor anmode om, at sagen hjemvises til genbehandling med henblik på anerkendelse af dækning under ejerskifteforsikringen."

Selskabet har den 15/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Af webskemaet fremgår det, at klagerens rådgiver, er uenig i vores afgørelse om forhold ved tagbelægningen. Det fremgår endvidere, at klagerens rådgiver, på vegne af klageren, kræver at sagen hjemvises til genbehandling i selskabet.

Det er vores opfattelse, at klagen alene omhandler tagbelægningen. Vi vil bede klagerens rådgiver om at vende retur, såfremt dette ikke er korrekt forstået.

Der er tale om en udvidet ejerskifteforsikring der trådte i kraft den 1. september 2021. Ejendommen er fra 1973. Taget som klagen vedrører er fra 2015. Police og tilstandsrapport ses at være uploadet af klagerens repræsentant.

I tilstandsrapporten

1		Der er enkelte skiferplader med gabende overlæg. Det ses f.eks. sydvest for skorsten mod have..	Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med undertag.	-
---	---	---	--	---

Forsikringsvilkårene findes uploadet som **bilag 1**.

Klagerens rådgivers anførte giver os ikke anledning til at ændre vores tidligere afgørelse.

Oprids af sagens forløb

Vi modtager en internetanmeldelse den 14. januar 2023, hvor det bliver oplyst, at det er begyndt at dryppe ned fra loftet i soveværelset.

I første omgang bliver det anmeldte afvist. Efterfølgende fremsender klageren en udtalelse fra sin håndværker, og på denne baggrund rekvireres en netværkshåndværker for en vurdering af det anmeldte.

På baggrund af netværkshåndværkerens vurdering, rekvireres en taksator til at besigtige det anmeldte.

Taksator besigtiger det anmeldte, og fremsender ved mail af 3. marts 2023 et skadebrev hvor han bl.a. oplyser:

'Vi kiggede på taget udefra og her kunne konstateres nogle skiferplader der ikke lå helt tæt i samlinger men eller så taget fint ud.

Det er sandsynligt at der er en utæthed i taget ved gavl ved soveværelse. I tilstandsrapporten er du blevet gjort opmærksom på følgende forhold:

- Der er enkelte skiferplader med gabende overlæg. Det ses f.eks. sydvest for skorsten mod have. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med undertag

Du er dermed blevet gjort opmærksom på, at der er nogle skifferplader du skal udskifte. Men du er ikke blevet gjort opmærksom på, at der kan opstå utætheder i taget 1,5 år efter overtagelsen.

Vi erstatte derfor at taget over soveværelse bliver åbnet op for at finde årsagen til utætheden. Vi kan ikke tilbyde at erstatte årsagen til løbere ved de andre hushjørner da det ikke vurderes at det er sandsynliggjort et forhold der medfører nærliggende risiko for skader eller adskiller sig

fra tilsvarende huse. Hvis der i forbindelse med, undersøgelserne over soveværelse, konstateres væsentlige fejl i taget kan det være, at vi kan tilbyde at undersøge hjørner. Dette må vi drøfte når taget bliver åbnet op.'

Se **bilag 2** for skadebrev af 3. marts 2023.

Herefter følger en længere korrespondance om håndværkervalg til destruktivt indgreb.

I august 2023 bliver forholdene undersøgt nærmere.

Den 17. august 2023 skriver taksator til klageren, at årsagen til utætheden vurderes at skyldes at undertaget ikke er ført korrekt op langs gavlen, og at klagerens ejerskifteforsikring på den baggrund kan tilbyde at dække udgifterne forbundet med at undertaget bliver tæt, op langs gavlen. Taksator afslutter sin mail med at oplyse, at når reparationen bliver udført, vil der blive åbnet mere op i taget, og det vil derfor være muligt for håndværkerne at se hvorledes resten af taget af udført. Taksator oplyser i den forbindelse, at der herefter vil blive taget stilling til, om tag ved øvrige gavle kan dækkes af forsikringen.

Den 23. august 2023 meddeler taksator klageren, at håndværkeren ikke fandt yderligere problemer med taget, da der var blevet åbnet op. Samtidig tilkendegiver taksator at ejerskifteforsikringen kan dække udgifterne forbundet med de tre øvrige gavle.

Ved mail af 31. august 2023 oplyser klageren igen, at han og hans rådgiver mener der er problemer med tagbelægningens plader.

Taksator beder på denne baggrund netværkshåndværkeren om at komme med deres generelle vurdering af tagets tilstand.

Netværkshåndværker skriver ved mail af 11. oktober 2023, at de vurderer at stjernemarkeringerne på tagfladerne ses fordelt på hele tagfladen, men at taget generelt set vurderes at være sundt. Se også **bilag 3** for netværkshåndværkers mail af 11. oktober 2023. (For nærmere forståelse af hvad der menes med stjernemarkeringer, indsættes længere nede et foto heraf.)

Den 15. december 2023 besigtigede taksator taget igen, for et nærmere kig på tagbelægningens tilstand.

Den 21. december 2023 kontakter klageren igen taksator, fordi klageren oplever vandindtrængning fra taget, langs muren.

I den mellemliggende periode har taksator drøftet sagen med en tekniker fra leverandøren af tagpladerne ([leverandør af tagpladerne]).

Den 11. januar 2024 sender taksator en mail til klageren, hvori han på baggrund af sine observationer bl.a. oplyser:

'Vores vurdering:

Som [leverandør af tagpladerne] vurderer så burde taget have vist sine eventuelle dårligheder nu her 9 år efter taget blev lagt.

Stjernemarkeringerne har ringe indflydelse på tætheden af taget. Udskiftning af utætte plader er at betragte som almindelige vedligeholdelse.

Jeg vurderer ikke at det er sandsynliggjort, at dit tag adskiller sig fra tilsvarende tage herunder at det kræver væsentlig mere vedligeholdelse. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte forholdet.'

Samme dag sender klageren en mail til taksator hvori han oplyser at han ønsker at klage over afgørelsen. Klageren får kontaktoplysningerne på vores kundeklagefunktion.

Vores kundeklagefunktion modtager herefter ved mail af 12. februar 2024 mail fra klagerens rådgiver, hvori der vedlægges en klage over taksators afgørelse.

På baggrund af klagen til kundeklagefunktionen, rekvireres netværkshåndværkeren til en genbesigtigelse.

Netværkshåndværkeren oplyser os, ved mail af 24. juni 2024:

'Hermed en opdatering ud fra vores sidste besøg.

Vi har observeret, at der er små stjerneformede mærker på skiffer tagpladerne flere steder. Disse mærker vurderes at stamme fra de underliggende pap-søm, som presser på pladen nedefra. Mærkerne er mest udbredt på den nordvestlige side af taget, mens omfanget af dem er begrænset på den sydøstlige del af tagfladen.

Selvom jeg ikke kan give en præcis forklaring på, hvorfor dette sker, er min generelle vurdering, at taget er monteret korrekt.

Det er dog værd at bemærke, at denne type tag normalt har en levetid på maksimalt 30 år. Efter denne alder oplever vi ofte, at selve pladerne begynder at smuldre, så lidt slid efter 10-15 år er forventeligt.

Hvad angår vandindtrængning omkring køkkenvæggen, vurderer vi, at problemet skyldes inddækningen mod muren i toppen af tagfladen på den nordvestlige side. Vand kan trænge ind bag inddækningen og eventuelt undertaget, hvorefter det løber ned ad væggen.

Min anbefaling er at lave hele inddækningen mod muren på ny og sikre, at undertaget er korrekt afsluttet. Samtidig bør eventuelle følgeskader i isolering og underliggende træ vurderes under en eventuel udbedring.'

På baggrund af netværkshåndværkerens tilbagemelding, sender vores kundeklagefunktion en mail til klageren den 18. juli 2024.

I mailen oplyser vores kundeklagefunktion at udgifterne forbundet med forholdet om vandindtrængningen omkring køkkenvæggen som skyldes, inddækning mod muren i toppen af tagfladen på den nordvestlige side, vurderes at være dækket af ejerskifteforsikringen, og at vores netværkshåndværker vil udarbejde et tilbud på udbedring som erstatningen kan opgøres efter.

Om forholdet vedrørende tagfladen, har vores kundeklagefunktion bl.a. oplyst:

'Vi bemærker i den forbindelse, at vores netværkshåndværkers vurdering flugter med producentens vurdering, da de heller ikke vurderer, at der vil ske skade, som følge af forholdet. Producenten oplyste tillige, at deres umiddelbare vurdering er, at stjernemarkeringerne sandsynligvis skyldes, at det underliggende søm ikke er banket nok ned. Derfor opstår stjernemarkeringer-

gen i overfladen. De oplyste videre, at når taget er ca. 9 år gammelt så burde dårligdommene have vist sig nu. Denne vurdering deler vores taksator.

Vi kan derfor ikke erstatte forholdet, da forholdet ikke opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 15 C, da forholdet ikke har medført en aktuel skade eller giver nærliggende risiko for skade. Derudover nedsætter forholdet ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.'

Den 26. august 2024 følger endnu en klage fra klagerens repræsentant.

Ved mail af 6. september 2024 fastholder kundeklagefunktionen deres afgørelse vedrørende tagbelægningen.

Ved mail af 11. september 2024 fremsender vores kundeklagefunktion tilbud udarbejdet af vores netværkshåndværker på forholdet om udbedring af vandindtrængningen i toppen af tagfladen på nordvestlige side.

Herefter modtager vi besked fra Ankenævnet om, at klagerens repræsentant, på vegne af klageren, har indbragt sagen for Ankenævnet.

Vores registreringer af det indklagede forhold

Der er tale om et skiffertag som - efter vores oplysninger - er lagt i 2015. Der er tale om to tagflader, en lav og en høj. For en bedre illustration af hvorledes tagopbygningen ser ud, indsættes foto nedenfor:

...

Som det fremgår af ovenfor skitsering af sagsfremstillingen, har vi flere gange haft både taksator og netværkshåndværker til at besigtige taget.

Derudover har taksator været i dialog med producenten [leverandøren af tagpladerne] (herefter kaldet producenten) for deres vurdering.

I forbindelse med vores behandling af sagen, har vi dækket udgifterne forbundet med afslutningen af undertaget på de fire gavle. Arbejdet er udført, og vi har udbetalt erstatningen forbundet hermed.

Derudover har vi tilbudt dækning for udgifterne forbundet med udbedring af zinkinddækning på den lave del af taget på den nordvestlige side.

I forbindelse med udbedring af de fire gavle, har de åbnet op i taget for at besigtige hvorledes resten af undertaget ser ud. Her bliver det konstateret, at undertaget generelt set fremstår fint uden problemer.

En tagflade med skifferplader er i sig selv ikke tæt. Det er derfor der under sådanne tage er monteret et undertag, således undertaget kan 'gribe' den eventuelle vandindtrængning der ved særlige vejrforhold kan forekomme. Ved netværkshåndværkerens besigtigelse, kunne der - på den store tagside - registreres omkring 10-15 plader med stjernemarkeringer. Pladerne med stjernemarkeringerne ligger fordelt på hele tagfladen. På den lille tagside kunne der konstateres ca. 20-30 plader med stjernemarkeringer. Her vurderes pladerne med stjernemarkeringer at ligge mere tæt.

For en forståelse af hvad der menes med en stjernemarkering, ses nedenfor et foto af et eksempel fra den konkrete sag.

...

Netværkshåndværkeren oplyser, at det er deres vurdering, at taget i sig selv ser sundt og raskt ud. Netværkshåndværkeren oplyser, at der ikke er noget der tyder på at skifterpladerne skulle være oplagt forkert. Netværkshåndværkeren vurderer desuden at mærkerne i pladerne stammer fra de underliggende pap-søm som presser pladen nedfra. Netværkshåndværkeren oplyser desuden, at denne type tagplade har en gennemsnitlig levetid på 30 år, og de ser ofte, at pladerne begynder at smuldre efter 10-15 år.

Taksator har ligeledes besøgt det indklagede forhold flere gange. Det er taksators vurdering, at der ikke er en årsagssammenhæng mellem de konstaterede vandindtrængninger ved henholdsvis gavle og zinkinddækningen på den lave tagflade og selve tagbelægningen.

Der er ikke blevet konstateret vandindtrængning andre steder end de steder hvor vi har tilbudt dækning for udgifterne forbundet med udbedring, ved henholdsvis gavle og inddækning på den lave tagflade.

Derudover har taksator været i dialog med tagpladeproducenten. Producenten oplyste, som det også var taksator og netværkshåndværkers vurdering, at de underliggende søm ikke var banket nok ned, hvorfor skifferen vil 'ride' på sømmet og der vil opstå denne stjernemarkering. Det var teknikeren fra producentens vurdering, at når der ikke er sket mere efter 9 år efter opførelsen, at der formentlig ikke vil ske yderligere forværring.

Producenten mener ikke, at årsagen er fordi sømmene 'arbejder sig op' i pladerne.

Som producenten ligeledes har konkluderet ved en telefonsamtale med taksator: *'.... Stjernemarkeringerne har ringe indflydelse på tætheden af taget. Udskiftning af utætte plader er at betragte som almindelige vedligeholdelse. Jeg vurderer ikke at det er sandsynliggjort, at dit tag adskiller sig fra tilsvarende tage herunder at det kræver væsentlig mere vedligeholdelse. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte forholdet.'*

Definitionen af en ejerskifteskade

Der er tale om en udvidet ejerskiftforsikring der dækker udgifterne forbundet med forhold der opfylder skadebegrebet beskrevet under forsikringsvilkårenes punkt 15 C.

Vi har indsat punkt 15 C nedenfor, for god ordensskyld.

'15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C *Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.*

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, 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.'

Som det fremgår af ovenfor indsatte, er det således afgørende for dækning på ejerskifteforsikringen, at der er tale om en aktuel skade eller et fysisk forhold, der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor.

Ejerskifteskader kan, jf. vilkårenes punkt 15C, også defineres ved at et fysisk forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette betyder således, at der i vurderingen af om der er tale om en skade der realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb, bl.a. skal sammenlignes med tilsvarende ejendomme i samme alder.

Derudover anses anderledes/underlige/uhensigtsmæssige konstruktioner ikke i sig selv som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand. At noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med diverse anvisninger udgør ikke nødvendigvis en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser her bl.a. til Ankenævnets Klageguide hvorpå der bl.a. bliver oplyst følgende.

For at noget anses som en skade, er det **ikke nok**, at der er tale om en underlig eller uhensigtsmæssig konstruktion, hvis den fungerer rimeligt i forhold til, hvad man kan forvente. Det betyder, at du ikke kan få erstatning for kosmetiske forhold eller for forhold, som er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder. At en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger og lovgivning betyder ikke i sig selv, at forholdet udgør en skade. Se eksempelvis sagerne [97533](#), [96571](#) og [95757](#).

Dette understøttes bl.a. i forsikringsvilkårenes eksempelsamling under forhold der almindeligvis ikke anses som værende dækningsberettigende, hvoraf der bl.a. fremgår:

Bygningssdel /installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed <u>ikke</u> vil være dækningsberettigende
Tagkonstruktion	• Kraftig nedbøjning af tagbelægning som følge af underdimensionerede spær • Utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader • Mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd og svamp • Fejl ved inddækninger eller skotrender, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) vandindtrængning i den underliggende konstruktion • Utætheder i indbygget tagrende, som har medført (eller medfører nærliggende risiko for) rådskade i udhængsbrædder eller spærrender	• Tegltag med manglende eller forkerte afstandslister, når dette ikke har betydning for tagets funktion • Fejl ved taglægning, der ikke har betydning for tagets funktion • Bagfald og/eller lunger på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden • Tagsten eller -plader med mindre lokale afskalninger på grund af aldersbetinget slid

Ovenstående illustrerer netop, at forhold der ikke har betydning for tagets eller konstruktionens funktion, i almindelighed ikke anses som værende dækningsberettigende forhold.

At forhold er opført på en anden måde end hvad man havde forventet, eller på en måde der ikke er efter sædvanlige, håndværksmetoder, anses ikke i sig selv som værende forhold der opfylder skadebegrebet. Det er en betingelse for dækning på den tegnede ejerskifteforsikring, at der skal være tale om fysiske forhold der udgør skader eller nærliggende risiko herfor, på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Klageren har som nævnt valgt at tegne en udvidet ejerskifteforsikring, den udvidede del af forsikringen dækker alene over ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for den forsikrede bygning, forhold ved grunden der medfører væsentlig skade på beboelsesbygningen, dækning for kosmetiske forskelle mellem fliser/klinker på beskadiget og ubeskadiget vægge og sanitet såfremt der er tale om dækningsberettigende forhold under vilkårenes punkt 15A-C samt dækning for udgifterne forbundet med forurening af grunden såfremt myndighederne har givet påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, og at der ikke kan opnås erstatning for disse følger fra anden forsikring, fx en miljøforsikring. Vi henviser i det hele til vilkårenes punkt 15D-G.

Den udvidede del af forsikringen er således ikke relevant i nærværende sag.

Vores vurdering af de indklagede forhold

Det er vores opfattelse, at klagerens rådgiver, på vegne af klageren, klager over forholdet ved tagbelægningens plader.

Som indledningsvist oplyst, ændrer klagerens rådgivers oplysninger i klagen ikke på vores vurdering af det indklagede. Det er vores vurdering, at der ikke kan konstateres forhold ved tagbelægningen der udgør en skade på klagerens ejerskifteforsikring.

Der kan ikke konstateres fysiske forhold ved tagbelægningen der giver skader, eller tegn på nærliggende risiko herfor. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

I vores afgørelse har vi særligt lagt vægt på, at der ikke kan konstateres vandindtrængning fra tagfladen. Der er alene konstateret vandindtrængning ved gavle og ved zinkinddækningen som af-

slutter det lave tag op mod det høje tag, forhold som forsikringen har tilbudt erstatning forbundet med.

Ved destruktive indgreb i tagbelægningen konstateres det ligeledes, at undertaget fremstår fint uden problemer.

At tagpladerne har mindre stjernemarkeringer, mener vi ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. På baggrund af netværkshåndværkers, taksator og udtalelse fra producenten, er det vores vurdering, at stjernemarkeringerne ikke udgør en aktuel skade eller giver nærliggende risiko herfor.

Tagfladens funktion er at holde vand og fugt ude, det er vores vurdering at denne funktion ikke er nedsat, selvom der er konstateret stjernemarkeringer. Som det fremgår af eksempelsamlingen af eksempler på forhold der i almindelighed ikke anses som værende dækningsberettigende, fremgår det netop at fejl ved tagbelægningen som ikke har betydning for tagets funktion, ikke anses som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser til ovenfor gengivet fra eksempelsamlingen bagerst i vilkårene, hvorunder det netop bliver fremhævet, at forhold ved en tagbelægning der ikke har betydning for tagets funktion ikke ses som værende dækningsberettigende på en ejerskifteforsikring.

Der er tale om et tag der på anmeldelsestidspunktet var 8 år gammelt. Der er i sælgeroplysningerne ikke registret oplysninger om, at der i sælgers ejertid skulle have været registreret udforringer i form af vandindtrængning ved/fra taget.

At sømmene i de underliggende plader eventuelt ikke er banket langt nok ned, vurderes ikke at være en skade. Der kan ikke konstateres skader som følge af tagpladernes fastgørelse.

Som gengivet fra ankenævnets klageguide ovenfor, anses forhold der består i at en konstruktion er underlig eller uhensigtsmæssig, ikke i sig selv som værende en ejerskifteskade, hvis konstruktionen fungerer rimeligt i forhold til, hvad man kan forvente. Vi mener bestemt at konstruktionen fungerer rimeligt i forhold til hvad man må forvente, eftersom der nu efter 9-10 år ikke kan konstateres hverken vandindtrængning eller tegn på vandindtrængning grundet belægningens tilstand.

På baggrund af ovenstående skal vi således også gøre det gældende at vi derfor heller ikke er enig i klagerens repræsentants anførte i webskemaet, hvor klagerens repræsentant har oplyst, at der er tale om *'...en konstruktionsfejl eller udførelsesfejl som medfører aktuel og nærliggende risiko for skade...'*

Det er ikke dokumenteret at tagbelægningens plader med stjernemarkeringer medfører nærliggende risiko for skade i form af fugt/vandindtrængning. Med risiko for at gentage os selv, skal vi igen understrege, at der alene er blevet konstateret vandindtrængning ved gavle og ved zinkafslutningen på det lave tag. Alle steder som vi har tilbudt erstatning for udbedring af.

Som vi har gjort det gældende ovenfor, kan man ikke forvente at en tagbelægning med skifferplader er helt tæt. Eventuelle vand- og fugtindtrængninger vil gribes af undertaget, som - efter vores oplysninger - fremstår rigtig fint uden problemer.

At klagerens repræsentant mener at der i tilstandsrapporten er anført urigtige/ misvisende oplysninger, kan ikke føre til andet resultat. Hvis klageren mener at have et krav mod den bygnings-sagkyndige må klageren rette et krav mod den bygnings-sagkyndige.

En ejerskifteforsikring dækker ikke udgifterne forbundet med urigtige oplysninger i en tilstandsrapport. Dette understøttes ligeledes af Ankenævnets klageguide, hvorom det bl.a. bliver oplyst:

Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. Se eksempelvis sagerne [96688](#) og [95619](#).

Derudover skal vi bemærke, at det anførte om tagets restlevetid i tilstandsrapporten alene er baseret på tabelopslag og derved ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Se også tilstandsrapportens side 7 i klagerens uploadede **bilag B**.

Opsummering og afslutning

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde vores tidligere afgørelser. Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, ved det anmeldte om tagbelægningen. At der registreres stjernemarkeringer på tagbelægningens plader, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi afventer herefter Nævnets stillingtagen til, om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Klagerens repræsentant har i brev af 20/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af klager skal vi herved fremkomme med et samlet, supplerende svar til forsikringsselskabets høringssvar af 16. maj 2025. Vi skal gøre gældende, at selskabets afvisning af dækning hviler på en urigtig vurdering af både faktiske, tekniske og juridiske forhold i sagen. Det er vores opfattelse, at de konstaterede forhold i tagkonstruktionen klart, opfylder betingelserne for dækning i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår, og at sagen derfor bør afgøres til fordel for klager.

Allerede indledningsvist må det fremhæves, at der i sagen er dokumenteret vandindtrængning i bygningen, herunder i soveværelset og langs ydervægge. Dette er et centralt forhold, som i sig selv bekræfter, at der foreligger en skade i forsikringens forstand. Vandindtrængning i klimaskærmen udgør ikke blot en isoleret gene, men et fysisk forhold med skadespotentiale for den underliggende bygningsmasse, herunder isolering, dampspærre og trækonstruktion. At selskabet har anerkendt visse dele af skaden - bl.a. ved undertagets afslutning og ved zinkinddækningen - dokumenterer samtidig, at tagets samlede tæthed og funktion er kompromitteret. På den baggrund er det vanskeligt at tilslutte sig selskabets vurdering af, at tagbelægningens tilstand generelt må anses for at være sund.

Et centralt omdrejningspunkt for sagen er de konstaterede stjernemarkeringer i tagpladerne, som selskabet forsøger at bagatellisere som kosmetiske og uden betydning for tagets funktion. Dette

synspunkt må afvises. Stjernemarkeringerne skyldes, ifølge netværkshåndværker og producent, at underliggende søm presser sig op i pladerne - typisk fordi sømmene ikke er korrekt fastgjort under monteringen. Der er dermed tale om en konstruktions- eller udførelsesfejl, der har ført til deformation af pladerne. Sådanne fejl er ikke udtryk for almindelig slitage, men for en teknisk svækkelse af materialet. Det skal i den forbindelse understreges, at sømmene i nogle tilfælde er dokumenteret som værende årsag til svigt i tætheden, hvilket allerede har ført til konkret skade. Når fejlene har været til stede siden tagets etablering i 2015 og har ført til skade i ejertiden, opfyldes vilkårenes skadebegreb.

Selskabet anfører, at taget - som helhed - har fungeret i ni år, og at dette viser konstruktionens duelighed. Dette argument savner både praktisk og juridisk tyngde. Ejerskifteforsikringen dækker forhold, som er skjulte og ikke omtalt i tilstandsrapporten, men som har været til stede ved overtagelsen. At en fejl først realiserer sin skadevoldende effekt efter en vis periode, udelukker ikke dækning. Tværtimod er netop den type fejl - fx udførelsesfejl eller montagesvigt - den kategori, der typisk henhører under ejerskifteforsikringen. Den væsentlige omstændighed er, at forholdet har været latent til stede, ikke nævnt i rapporten og nu har ført til skader, som kræver afhjælpning.

Derudover savner selskabets vurdering en helhedsbetragtning af tagkonstruktionen. Det er uholdbart at vurdere tagbelægning, undertag og inddækning som isolerede elementer. En tagkonstruktion skal vurderes samlet - som et lukket og integreret system - og når der opstår svigt flere steder i sammenspillet mellem tagplader, undertag og afslutninger, så dokumenterer det en systemisk svækkelse. At selskabet afgrænser deres ansvar til kun udvalgte dele, uden at forholde sig til helhedens funktionalitet og sammenhæng, er i modstrid med almindelig skadepraksis og risikerer at give klager en reelt værdiforringet ejendom med et latent problem, som forsikringen netop skulle dække.

Selskabets påstand om, at der ikke foreligger nogen skade, fordi der 'ikke er vandindtrængning direkte fra tagfladen', fremstår som både snæver og upræcis. Vand er registreret indvendigt, og i en tagkonstruktion er det sjældent muligt - uden omfattende destruktive indgreb - at påvise den nøjagtige indtrængningsvej. Men det faktum, at både taksator og netværkshåndværker har anerkendt svigtende udførelse og utætheder i tilknytning til tagplader og undertag, må anses for tilstrækkelig dokumentation for, at de samlede forhold medfører nærliggende risiko for yderligere skade. Det følger også af praksis, at skadebegrebet i ejerskifteforsikringen omfatter ikke blot den umiddelbare skade, men også forhold, der medfører risiko for forringelse af bygningens funktion, brugbarhed og værdi - hvilket her utvivlsomt er tilfældet.

En yderligere svaghed i selskabets argumentation er, at der ikke er foretaget nogen egentlig vurdering af mulige følgeskader i isolering, spærkonstruktion eller dampspærre. Når der konstateres vandindtrængning, er det fagligt uacceptabelt ikke at undersøge, hvorvidt fugt har spredt sig til underliggende bygningsdele - især i en konstruktion med begrænset ventilation. Dette bør tillægges vægt, da en korrekt og omhyggelig skadeopgørelse må omfatte hele skadesbilledet, ikke kun selve kilden.

Derudover savnes dokumentation for flere af selskabets væsentlige påstande. Eksempelvis henviser de gentagne gange til, at producenten har vurderet, at stjernemarkeringer ikke har betydning for tæthed. Det fremgår imidlertid, at der alene har været tale om en telefonsamtale med en tek-

niker - ikke en skriftlig teknisk vurdering. Dette underminerer bevisværdien. Ligeledes savnes dokumentation for selskabets vurdering af, at taget 'ikke adskiller sig fra tilsvarende tage'.

Hvor er sammenligningsgrundlaget? Hvilke kriterier indgår i vurderingen? Det er vores opfattelse, at sådanne vurderinger - hvis de skal tillægges betydning - må baseres på faktuel dokumentation og uvildige vurderinger, ikke på subjektive eller mundtlige antagelser.

Det er desuden påfaldende, at selskabet forsøger at fraskrive sig ansvar med henvisning til tilstandsrapportens vurdering og påpeger, at eventuelle fejl i rapporten må rettes mod den bygningssagkyndige. Dette er forkert. Ejerskifteforsikringen er netop indført for at give køberen en økonomisk sikkerhed, når skjulte forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det er uden betydning, om årsagen til udeladelsen skyldes fejl hos den bygningssagkyndige - forsikringen dækker under alle omstændigheder, såfremt de øvrige vilkår er opfyldt. Enhver henvisning til regres over for den sagkyndige er selskabets eget anliggende og må ikke belaste klageren. Dette følger netop af F&P's retningslinjer jf. Kontantudsendelse på DR1.

Afslutningsvis bør det nævnes, at sagen efter vores vurdering også giver anledning til en principiel overvejelse om selskabets skadebehandlingspraksis. Sagen har været igennem adskillige besigtigelser, og selskabet har ændret synspunkter flere gange undervejs - først delvist anerkendende, siden afvisende. Det tyder på, at selskabet har undladt at lægge forsigtighedsprincippet til grund i deres vurdering, hvilket strider mod almindelig god forsikringsskik. I en sag, hvor der er konstateret skade, hvor der er tvivl om årsag og omfang, og hvor de tekniske forhold er komplekse, bør selskabet ikke afvise dækning uden at have foretaget fuldstændige og uvildige undersøgelser af hele konstruktionen.

På denne baggrund gøres det gældende, at klager har dokumenteret et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen. Der foreligger både aktuel skade og nærliggende risiko, og forholdene har været til stede på overtagelsesdagen uden at være nævnt i tilstandsrapporten. Derudover er der teknisk grundlag for at anse forholdene som resultat af konstruktions- eller udførelsesfejl, hvilket efter fast praksis falder inden for dækningsområdet. Det indstilles derfor, at nævnet pålægger selskabet at anerkende dækning af hele skadeskomplekset, herunder udbedring af tagbelægning, potentielle følgeskader og de dokumenterede utætheder ved overgangene.

Såfremt nævnet måtte finde, at forholdene ikke er tilstrækkeligt belyst, anmoder vi i det mindste om, at sagen hjemvises til fornyet teknisk behandling med inddragelse af uvildig sagkyndig, herunder destruktiv undersøgelse af tagets opbygning og eventuelle følgeskader i konstruktionen."

Selskabet har i brev af 18/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagerens rådgivers indlæg til sagen.

Det klagerens rådgiver anfører, ændrer ikke vores stillingtagen. Klagerens rådgiver fremkommer ikke med nye oplysninger.

Vi henviser i det hele til vores tidligere høringssvar, men vil nedenfor fremkomme med vores kommentarer til klagerens rådgivers indlæg.

Det er vigtigt for os indledningsvist at understrege, at vi har tilbudt dækning for udgifterne forbundet med udbedring af de skader der har forårsaget vandindtrængning. Dette gælder for zink-

inddækning på den lave del af taget på den nordvestlige side samt undertagsafslutninger for fire gavle.

Derudover er der blevet åbnet op i taget i forbindelse med udbedring, hvor det således var muligt for håndværkerne at se hvorledes resten af taget var udført.

Modsat hvad klagerens rådgiver skriver, er der således blevet åbnet op i konstruktionerne for et nærmere indblik i hvorledes resten af taget er udført. Ved denne 'inspektion' har håndværkerne konkluderet at undertaget generelt set fremstår fint uden problemer.

Klagerens rådgiver mener, at det centrale omdrejningspunkt i sagen er de konstaterede stjernemarkeringer i tagpladerne.

Vi er ikke enige i klagerens rådgivers anførte herom.

Som vi i vores forrige høringssvar anførte, er der ikke konstateret vandindtrængning grundet stjernemarkeringerne på tagpladerne.

De steder hvor der er konstateret vandindtrængning, er steder hvor vi tidligere har dækket udgifterne forbundet med udbedring.

Vi er ikke enige med klagerens rådgivers anførte om, at fordi der har været konstateret skader ved inddækninger og undertagsafslutninger - som vi i øvrigt har dækket udgifterne forbundet med udbedring af - at dette er et udtryk for at hele tagets tagbelægning er behæftet med skader.

Klagerens rådgivers anførte om:

'Selskabets påstand om, at der ikke foreligger nogen skade, fordi der 'ikke er vandindtrængning direkte fra tagfladen', fremstår som både snæver og upræcis. Vand er registreret indvendigt, og i en tagkonstruktion er det sjældent muligt - uden omfattende destruktive indgreb - at påvise den nøjagtige indtrængningsvej.'

Savner mening. Vi har netop fået håndværkeren til at kigge konstruktionen igennem i forbindelse med udbedring.

De steder hvor man skal være ekstra opmærksom på et tag, er netop ved afslutninger og sammenbygningen med andre bygningsdele, som vi har dækket udgifterne forbundet med udbedring af.

At der kan konstateres stjernemarkeringer på nogle af tagpladerne, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er ikke korrekt, når klagerens rådgiver anfører at det er dokumenteret, at sømmenes montering i nogle tilfælde er årsag til svigt i tætheden og allerede har ført til konkret skade.

Der er ikke konstateret vandindtrængning som følge af disse stjernemarkeringer. Vi henviser i det hele til vores forrige anførte herom.

Det er desuden vores klare opfattelse, at såfremt der havde været forhold ved tagbelægningen der udgjorde en nærliggende risiko for skade, at dette så ville være sket nu, mere end 10 år efter at taget er oplagt.

Til klagerens rådgivers anførte helt overordnet, skal vi bemærke, at vores vurderinger bl.a. beror på baggrund af eksperter, håndværkere og producenters erfaring og udtalelser. Om en udtalelse har været mundtlig eller på skrift, mener vi ikke ændrer på valideringen heraf.

Desuden skal vi igen gøre det gældende, at det er klageren der har bevisbyrden for at sandsynliggøre at der er tale om skader.

Det er således også klageren der skal sandsynliggøre at der er andre forhold ved taget - udover de steder hvor vi er gået i dækning - som også udgør en skade. Det er vores vurdering, at det er en bevisbyrde som klageren ikke har løftet.

Opsummering

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores tidligere afgørelser.

Det er fortsat vores klare vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, ved det anmeldte om tagbelægningen. At der registreres stjernemarkeringer på tagbelægningens plader, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledende bemærkninger

Efter ejerskifteforsikringens vilkår dækker forsikringen:

* *Skader, eller*

* *Forhold, der indebærer nærliggende risiko for skade, såfremt de forelå på overtagelsesdagen og ikke er nævnt i tilstandsrapporten.*

De i sagen dokumenterede forhold - herunder fugtskader og vandindtrængning i soveværelse samt langs gavle og remme - udgør ubestrideligt en skade i forsikringens forstand.

Det fastholdes, at selskabets afvisning beror på en urigtig og ufuldstændig vurdering af både faktiske, tekniske og juridiske forhold. Selskabets argumentation bygger i vidt omfang på subjektive vurderinger og antagelser, som ikke er dokumenteret, og kan derfor ikke tillægges afgørende vægt. Klager har derimod fremlagt konkrete og objektivt underbyggede oplysninger om de påviste skader i tagkonstruktionen, herunder dokumenteret vandindtrængning og fugtskader. Disse forhold opfylder betingelserne for dækning efter ejerskifteforsikringen.

Konstateret skade og risiko for skade

Der er fremlagt dokumentation for aktuel vandindtrængning, hvilket i sig selv opfylder dækningskriteriet. Hertil kommer, at stjernemarkeringer i tagpladerne skyldes fejlmontering (forkert sømning), hvilket kompromitterer tagpladernes tæthed og udgør en nærliggende risiko for yderligere skade. At selskabet betegner disse forhold som kosmetiske, savner teknisk belæg og strider mod udtalelser fra både taksator, netværkshåndværker og producent.

Det gøres gældende, at der foreligger faktisk skade i form af dokumenterede fugt- og vandskader i soveværelse, langs gavle og remme. Dette er ubestrideligt bevis på, at tagkonstruktionen ikke opfylder sin primære funktion som klimaskærm. Vandindtrængning er påvist indvendigt, og det er i

sagens natur ofte umuligt at fastlægge den eksakte indtrængningsvej uden destruktive undersøgelser. Dette ændrer ikke ved, at der foreligger skade i forsikringens forstand.

Det må endvidere lægges til grund, at de konstaterede stjernemarkeringer i tagpladerne udgør en konstruktions- eller udførelsesfejl, der kompromitterer tagpladernes integritet.

Netværkshåndværker og producent har udtalt, at fejlene skyldes forkert sømning under montagen, hvilket har medført deformation af pladerne og risiko for utætheder. Der er allerede dokumenteret tilfælde, hvor disse forhold har ført til konkret skade. Der foreligger dermed både aktuel skade og nærliggende risiko, hvilket fuldt ud falder ind under forsikringsvilkårenes dækningsområde.

At selskabet negligere disse forhold og alene forsøger, at neddrogse omfanget, kan ikke tages til følge, henset til selskabets subjektive vurdering og der alene i et mindre område er foretaget syn.

Tilstandsrapportens mangelfulde oplysninger

Tilstandsrapporten angiver en forventet restlevetid på 25 år eller mere, men efter blot 6 år konstateres vandindtrængning og svigt i tagbelægningen. Dette dokumenterer, at tilstandsrapportens vurdering var åbenbart urigtig og ikke afspejlede de faktiske forhold. At forholdene ikke er omtalt i rapporten, er præcis det scenarie, ejerskifteforsikringen skal dække.

Selskabets forsøg på at fralægge sig ansvar med henvisning til bygningssagkyndige kan ikke tillægges vægt, idet eventuel regres mod den bygningssagkyndige er selskabets anliggende, ikke klagers.

Helhedsbetragtning af tagkonstruktionen

Selskabet søger at isolere de dækningsberettigede forhold til enkeltelementer (inddækninger og undertagsafslutninger), men dette er en fejlagtig tilgang. En tagkonstruktion udgør et samlet system, og konstaterede svigt i samspillet mellem tagplader, undertag og inddækninger dokumenterer en generel svækkelse. Det forhold, at selskabet delvist har anerkendt dækning ved nogle af de samme svigtpunkter, understøtter, at konstruktionen ikke kan anses for tæt og funktionsdygtig som helhed.

Manglende dokumentation for selskabets påstande

Selskabets henvisning til, at producenten skulle have udtalt, at stjernemarkeringer ikke udgør en skade, beror alene på en telefonsamtale og ikke en skriftlig eller teknisk rapport. Sådanne udokumenterede udsagn kan ikke tillægges bevismæssig vægt.

Ligeledes er selskabets generelle konklusioner om, at taget *'ikke adskiller sig fra tilsvarende tage'*, uden reference til objektive sammenligningsgrundlag, og fremstår derfor som subjektive vurderinger uden rets- eller bevismæssig relevans.

Retslig vurdering

Efter ejerskifteforsikringens vilkår dækkes skader og forhold, der indebærer nærliggende risiko for skade, når de har været til stede på overtagelsesdagen og ikke er omtalt i tilstandsrapporten. De i sagen konstaterede forhold - herunder dokumenteret vandindtrængning, fugtskader og fejlmontering af tagplader - er netop skjulte forhold af den karakter, som forsikringen er tegnet til at dække. Herudover er taget lagt med den forkerte sømning, hvorfor forholdet var tilstede forud for overtagelsen.

Det kan ikke tillægges betydning, at taget har fungeret i en årrække. Ejerskifteforsikringen dækker også forhold, der først senere manifesterer sig som skader, når blot de underliggende fejl var til stede på overtagelsesdagen - hvilket er tilfældet her.

Konklusion og påstand

På denne baggrund gøres det gældende, at klager har løftet sin bevisbyrde og dokumenteret et dækningsberettiget forhold. Der foreligger både faktisk skade og nærliggende risiko for yderligere skade, forholdene er skjulte, og de er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Selskabets afvisning bygger derimod på udokumenterede og subjektive vurderinger, som ikke kan begrunde en afvisning.

Det gøres gældende, at klager har løftet bevisbyrden for, at:

*! der foreligger skade og nærliggende risiko for skade,
! forholdene var til stede på overtagelsesdagen,
! forholdene ikke er omtalt i tilstandsrapporten,
! og forholdene skyldes fejl ved udførelsen af taget.*

Selskabets afvisning bygger derimod på udokumenterede, subjektive vurderinger og kan ikke begrunde fravær af dækning.

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at sagen ikke er tilstrækkeligt belyst, bør den i det mindste hjemvises til fornyet behandling med uvildig teknisk undersøgelse, herunder destruktiv prøvning af tagets opbygning og vurdering af eventuelle følgeskader.

Vi har ikke yderligere og beder herefter Ankenævnets jurister tage over på sagen."

Selskabet har i brev af 26/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens rådgiver fremkommer ikke med nye oplysninger til sagen, og ændrer således ikke vores vurdering af det indklagede om tagbelægningen med stjernemarkeringer.

Vi har følgende bemærkninger til klagerens rådgivers indlæg.

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi ikke er enig med klagerens rådgiver omkring det faktuelle i sagen.

Vi skal desuden understrege, at det er klageren der har bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigende skader. Det er således klageren der skal sandsynliggøre dækningsberettigende forhold ved det indklagede, og ikke os/forsikringsselskabet, der skal dokumentere og belyse, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader.

Dog har vi alligevel - til trods for de almindelige erstatningsretslige regler på området - åbnet op i taget og undersøgt hvorledes resten af undertaget ser ud, i forbindelse med udbedring af det anerkendte omkring gavle som var årsag til vandindtrængningen.

Som vi tidligere har gjort det gældende, har vi tilbudt dækning for udgifterne forbundet med udbedring af de skader der har forårsaget vandindtrængning.

Vi skal understrege, at der ikke er konstateret vandindtrængning som følge af tagbelægningens stjernemarkeringer ved sømmenes fastgørelse.

Klageren har således ikke dokumenteret vandindtrængning grundet tagbelægningens generelle tilstand.

Det er - efter undersøgelse ved netværkshåndværker samt taksators besigtigelse - konstateret at årsagen til vandindtrængningen skyldes opbygningen af gavle og zinkinddækningen, som vi har tilbudt klageren dækning for udgifterne forbundet med.

Med fare for at gentage os selv, gør vi det endnu engang gældende, at undertaget fremstår fint uden problemer.

Hvad angår klagerens rådgivers bemærkning vedrørende tilstandsrapportens oplysninger, som klagerens rådgiver anfører som værende mangelfulde, skal vi oplyse, at klagerens ejerskifteforsikring ikke dækker udgifterne forbundet med fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Vi henviser her til klagerens ejerskifteforsikringsvilkår under punkt 16l.

Derudover skal vi igen gøre det gældende, at der ikke er forhold ved klagerens tagbelægning der udgør en skade eller nærliggende risiko herfor.

Vi er ikke enig i klagerens rådgivers betragtning om, at vores anerkendelse ved skaderne omkring gavle og zinkinddækninger, understøtter tagbelægningens tæthed eller funktionsdygtighed som en generel helhed. Vi henviser overordnet til vores tidligere anførte herom.

Opsummering

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse om, at der ikke kan konstateres skader, ved det indklagede om klagerens tagbelægning. At der registreres stjernemarkeringer på tagbelægningens plader, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi mener at sagen bør forelægges nævnet på det foreliggende grundlag og vi afventer herefter nævnets stillingtagen til, om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af klager fremsendes hermed det afsluttende høringssvar i sagen. Det er vores opfattelse, at forsikringsselskabets afvisning af dækning hviler på en urigtig vurdering af såvel faktiske som tekniske og juridiske forhold. Selskabets seneste udtalelse tilføjer ikke sagen nye oplysninger, men gentager allerede imødegåede synspunkter uden at adressere de centrale beviser og vurderinger, der klart taler for dækning. Sagen bør på denne baggrund overgå til nævnets juridiske vurdering med henblik på en afgørelse til fordel for klager.

Det kan lægges til grund, at der er konstateret vandindtrængning i ejendommen, herunder fugtskader i soveværelse samt langs gavle og remme. Dette udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vandindtrængning gennem klimaskærmen er et fysisk forhold, som har direkte skadespotentiale for den underliggende bygningskonstruktion og kan ikke karakteriseres som kosmetisk. Det forhold, at selskabet allerede har anerkendt skade omkring undertagets afslutninger og zinkinddækninger, dokumenterer tillige, at tagets samlede tæthed og funktion er kompromitteret. Det er derfor inkonsekvent, når selskabet fastholder, at tagbelægningen i øvrigt skulle være sund og uden funktionssvigt.

Et centralt forhold i sagen er de konstaterede stjernemarkeringer i tagpladerne. Ifølge både netværkshåndværker og producentens teknikere skyldes disse markeringer søm, der arbejder sig op fra underlaget som følge af forkert montering under opførelsen. Der er således tale om en konstruktions- eller udførelsesfejl, som har eksisteret siden tagets etablering i 2015, og som har medført deformation af pladerne. Denne fejltypen påvirker tagbelægningens tæthed og udgør både en aktuel skade og en nærliggende risiko for yderligere skade. Når der samtidig er dokumenteret vandindtrængning i konstruktionen, kan det ikke bestrides, at tagets funktion som klimaskærm er svækket. Selskabets forsøg på at bagatellisere forholdet som kosmetisk savner derfor teknisk realitet og er uden støtte i sagens materiale. Det må tillige tillægges vægt, at selskabets henvisning til en telefonsamtale med producenten ikke udgør faglig dokumentation. Der foreligger ingen skriftlig teknisk udtalelse, som kan danne grundlag for at tilsidesætte de objektive iagttagelser fra både taksator og netværkshåndværker.

Tilstandsrapporten anfører, at tagets forventede restlevetid er 25 år eller mere. Alligevel konstateres vandindtrængning efter blot seks år. Dette viser, at rapportens vurdering var åbenbart urigtig og ikke afspejlede tagets faktiske tilstand. Når et tag af denne type, med normal forventet levetid på op til 50 år, udvikler svigt og skader efter så kort tid, er der ikke tale om almindelig slitage, men om en fejltilstand, som forelå ved overtagelsen og burde have været omtalt i rapporten. Det er netop sådanne skjulte fejl, ejerskifteforsikringen er indført for at dække. Selskabets forsøg på at fraskrive sig ansvar med henvisning til den bygningssagkyndige er uden betydning. Eventuel

regres mod den bygningssagkyndige påhviler selskabet selv og kan ikke bruges som begrundelse for at nægte dækning over for forsikringstageren.

Selskabet har i sin argumentation søgt at opdele tagkonstruktionen i isolerede dele og kun anerkende skade ved enkeltelementer. Dette er en teknisk fejlslutning. Et tag skal vurderes som et samlet system, hvor tagplader, undertag, inddækninger og afslutninger fungerer i sammenhæng. Når der konstateres svigt i samspillet mellem disse elementer, dokumenterer det en generel funktionssvækkelse. At der allerede er anerkendt skader i enkelte dele af systemet, understøtter blot, at konstruktionen ikke længere fungerer som en tæt helhed. Den holistiske vurdering af taget er afgørende, og selskabets fragmenterede tilgang fører til et resultat, der reelt efterlader ejeren med en værdiforringet ejendom og et uløst fugtproblem, som forsikringen netop skal beskytte imod.

Efter ejerskifteforsikringens vilkår dækker forsikringen skader eller forhold, der indebærer nærliggende risiko for skade, hvis de forelå på overtagelsesdagen og ikke er nævnt i tilstandsrapporten. I nærværende sag er begge kriterier opfyldt. Der er påvist skade, og årsagen hertil er en fejl ved tagets montage, som utvivlsomt forelå ved opførelsen og dermed også ved overtagelsen. At konstruktionen har fungeret i en kortere årrække, inden fejlen manifesterede sig som skade, er uden betydning. Forsikringen dækker netop de skjulte forhold, som først senere viser sig - et synspunkt der er fast forankret i nævnets praksis. Klager har løftet sin bevisbyrde gennem objektiv dokumentation, mens selskabets afvisning bygger på udokumenterede og subjektive antagelser, som ikke kan tillægges afgørende vægt.

Det må endvidere kritiseres, at selskabet ikke har foretaget en fuldstændig teknisk vurdering af tagets samlede tilstand, herunder af mulige følgeskader i isolering, spær og dampspærre. Når der foreligger dokumenteret vandindtrængning, er det fagligt uforsvarligt at undlade at klarlægge skadeomfanget gennem destruktiv undersøgelse. Selskabets sagsbehandling har i øvrigt været præget af skiftende vurderinger og manglende konsekvens, hvilket rejser tvivl om, hvorvidt forsigtighedsprincippet og almindelig god forsikringsskik er blevet iagttaget.

Sammenfattende må det lægges til grund, at der i sagen foreligger både aktuel skade og nærliggende risiko for yderligere skade, at forholdene var til stede ved overtagelsen, og at de ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Fejlene skyldes en forkert udførelse af taget, og de udgør derfor et skjult forhold, som falder inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Selskabets vurdering er hverken teknisk eller juridisk holdbar og kan ikke føre til frifindelse.

vedrørende bevisbyrden for forsikringsbegivenheden

Efter almindelige forsikringsretlige grundsætninger, jf. *Beviset for forsikringsbegivenheden* (kap. 10.2), påhviler det som udgangspunkt forsikringstageren at godtgøre, at der er indtrådt en forsikringsbegivenhed i overensstemmelse med den ansvarsbærende bestemmelse i forsikringsvilkårene. Dette indebærer, at klager skal sandsynliggøre, at et dækningsberettiget forhold er realiseret - i nærværende sag, at der foreligger skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommens tagkonstruktion.

Derimod påhviler det forsikringsselskabet at føre bevis for, at betingelserne for en ansvarsbegrænsende bestemmelse er opfyldt, hvis selskabet vil påberåbe sig undtagelser, f.eks. at skaden skyldes konstruktionsfejl, slid eller manglende vedligehold. Denne sontring er fast forankret i dansk forsikringsret og fremgår udtrykkeligt af ovennævnte retskilde.

Klager har i nærværende sag fremlagt objektive oplysninger, herunder rapporter, billeder og håndværksmæssige vurderinger, der dokumenterer både aktuel skade (vandindtrængning og fugt) og nærliggende risiko som følge af fejl ved tagets montage. Klager har dermed løftet bevisbyrden for, at der er indtrådt en forsikringsbegivenhed i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens ansvarsbærende bestemmelse.

Selskabet har derimod ikke løftet sin modstående bevisbyrde for, at der foreligger et ansvarsbe-grænsende forhold, som kan fritage for dækning. Der foreligger ingen teknisk dokumentation for, at skaden skyldes forhold, der falder uden for dækningen, og selskabets vurdering er alene base-ret på subjektive antagelser.

På denne baggrund må det lægges til grund, at klager har opfyldt sin bevisforpligtelse efter forsik-ringsaftalerettens regler, mens selskabet ikke har sandsynliggjort nogen undtagelsesgrund. Der foreligger derfor den fornødne bevismæssige og juridiske hjemmel for, at sagen afgøres til fordel for klager.

Nævnets jurister bedes tage over på sagen

På denne baggrund anmoder klager om, at Ankenævnet for Forsikring tager sagen til fornyet vur-dering og fastslår, at de konstaterede forhold er dækningsberettigede efter ejerskifteforsikringen. Såfremt nævnet måtte finde, at sagens tekniske aspekter ikke er fuldt belyst, bør sagen i det mindste hjemvises til fornyet behandling med inddragelse af uvildig sagkyndig og eventuel de-struktiv undersøgelse af tagets opbygning. Klager har ikke yderligere bemærkninger og anmoder herefter nævnets jurister om at tage sagen til afgørelse."

Selskabet har i brev af 7/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er fortsat ikke enige med klagerens rådgivers bemærkninger, og vi mener endnu engang at indlægget bygger på et faktuel forkert grundlag.

Klagerens rådgivers påstande ses hverken at være veldokumenteret eller undersøgt nærmere af klager eller klagerens rådgiver.

Det er vigtigt for os at få præciseret og understreget at:

- Der er ikke blevet konstateret vandindtrængning andre steder end de steder hvor vi har tilbudt dækning for udgifterne forbundet med udbedring, ved henholdsvis gavle og inddækning på den lave tagflade.
- De stjernemarkeringer der er konstateret i tagpladerne, har ingen konstruktionsmæssig betydning og har ikke medført utætheder eller andre skader. Dette er bl.a. verificeret af tagprodu-centen.
- Vi har fået undersøgt taget og undertaget, og der kunne ikke konstateres utætheder eller an-dre fysiske tegn på, at der skulle være forhold ved taget eller undertaget der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende ejerskifteskade.

Afslutning

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse om, at der ikke kan konstateres skader, ved det indklagede om klagerens tagbelægning.

De stjernemarkeringer på tagbelægningens plader, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi mener herefter at sagen bør og kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag og vi forventer herefter nævnets stillingtagen til, om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte skiferplader med gabende overlæg. Det ses f.eks. sydvest for skorsten mod have..	Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med undertag.	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

Ankenævnet for Forsikring

23.

103466

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej

"

Det fremgår af selskabets taksators mail den 3/3 2023:

"Jeg var ude hos dig den 24-02-2023, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade der omhandler utætheder i tag.

Baggrund

- Forsikringsvilkår 6778-2
- Ejendommen er fra 1973
- Forsikringen trådte i kraft 01-09-2021
- Tilstandsrapport dateret 20-05-2021

Hvilke skader dækker forsikringen

Jf. vilkår pkt 14 Hvad er dækningen betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

Hvilke skader dækker forsikringen jf. vilkår pkt 15

Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, 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.

Anmeldte forhold

Den 23 januar 2023 anmelder i følgende forhold: Der begyndt af dryppe vand ned fra loftet tæt på væggen i vores soveværelse.

Besigtigelsen

Jeg besigtigede huset kl 9 og det regnede.

Vi startede i soveværelse hvor vi kunne se, at der dryppede vand ned et sted fra loftet i gavlen. Ved remmen i hjørnet var der enkelte løbere. Der kunne ikke konstateres følgeskader efter løbere.

Fugtmålinger viste et normalt fugtniveau på rem.

I stuen og i bryggers kunne der også ses løber på rem i hjørnet (hushjørner). Der kunne ikke konstateres følgeskader efter løbere. Fugtmålinger viste et normalt fugtniveau på rem.

I ...værelse kunne der ses løber på gavlvæggen tæt ved remmen. Der kunne ikke konstateres følgeskader efter løbere. Fugtmålinger viste et normalt fugtniveau på væggen.

Vurdering af forhold

Du oplyste at taget er skiftet i 2015. Taget er med skiffer eternit og med banevareundertag.

Et sted er der konstateret, at der drypper vand ned. Dryp kan skyldes kondens men da der ikke var kondens på ruder eller andre steder er det mest sandsynligt af dryp skyldes utætheder i taget. Det regnede ved besigtigelsen.

Andre steder er der løbere men her er der ikke konstateret dryp. Om disse løbere er fra før taget blev skiftet eller at det skyldes kondens vides ikke.

Vi kiggede på taget udefra og her kunne konstateres nogle skiferplader der ikke lå helt tæt i samlinger men eller så taget fint ud.

Det er sandsynligt at der er en utæthed i taget ved gavl ved soveværelse. I tilstandsrapporten er du blevet gjort opmærksom på følgende forhold:

- Der er enkelte skiferplader med gabende overlæg. Det ses f.eks. sydvest for skorsten mod have. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med undertag

Du er dermed blevet gjort opmærksom på, at der er nogle skifferplader du skal udskifte. Men du er ikke blevet gjort opmærksom på, at der kan opstå utætheder i taget 1,5 år efter overtagelsen. Vi erstatter derfor at taget over soveværelse bliver åbnet op for at finde årsagen til utætheden. Vi kan ikke tilbyde at erstatte årsagen til løbere ved de andre hushjørner da det ikke vurderes at det er sandsynliggjort et forhold der medfører nærliggende risiko for skader eller adskiller sig fra tilsvarende huse. Hvis der i forbindelse med, undersøgelserne over soveværelse, konstateres væsentlige fejl i taget kan det være, at vi kan tilbyde at undersøge hjørner. Dette må vi drøfte når taget bliver åbnet op.

Ved et dækningsberettiget forhold opkræves en selvrisiko på kr. 5.300,-

Ankenævnet for Forsikring

25.

103466

Jeg vil foreslå at vi beder vores netværkshåndværker lave de destruktive undersøgelser for, at komme utætheden nærmere. Hvad siger du til det?

Din håndværker oplyser at tagfoden er udført forkert og at nederste lægte er synlig. Lægte er synlig men ligger et stykke inde fra fronten af taget. Der er større fald på taget og lægten vil sjældent blive opfugtet. Derfor vurderer jeg ikke, at der er risiko for skader og derfor erstattes forholdet ikke."

Det fremgår af klagerens brev til selskabets taksator den 7/8 2023:

"Jeg forsøgte at ringe til dig tidligere, men jeg kunne konstatere her til morgen, at der var en ny utæthed, da det nu drypper ind i spisestuen/køkkenet. Jeg har vedhæftet en video af skaden samt diverse billeder."

Det fremgår af klagerens brev den 16/8 2023:

"Jeg havde i dag besøg af ... Han tog et kig på taget, hvor han tog vedhæftede billeder.

Som man kan se på billederne (IMG_2226, IMG_2227, IMG_2229 og IMG_2230) så er der et mønster på størstedelen af pladerne. Derudover kunne det påtænkes at afslutningen (IMG_2231) ikke er lavet korrekt, da der burde være metal mellem de to plader, så vandet uforstyrret kan løbe under pladen og videre ned af taget.

Jeg vil derfor høre hvordan I forholder jer til ovenstående?"

Det fremgår af selskabets taksators brev den 17/8 2023:

"Vi har modtaget en tilbagemelding fra [håndværkeren] der har undersøgt taget over soveværelset. De vurderer at utætheden skyldes at undertaget ikke er ført korrekt op langs gavlen. Dermed kan der trænge vand ned. Vi erstatter at undertaget i gavlen bliver afsluttet tæt op langs gavlen. [Håndværkeren] har givet tilbud på kr. 30.951,25 og det er med dette beløb vi erstatter sagen. For nærmere info om hvordan håndværkeren vil udbedre forholdet henvises til tilbud som er vedhæftet.

Når reparationen bliver udført bliver der åbnet mere op i taget og vi bliver klogere på hvordan taget er udført. Herefter tager vi stilling til om tag ved øvrige gavle dækkes af forsikringen."

Det fremgår af håndværkerens besked den 23/8 2023:

"Vi kunne konstatere at undertaget ikke var afsluttet korrekt, det er nu ordnet.

Der manglede også et afsluttende profil på lægterne som også er ordnet nu.

Så der burde ikke kunne komme vand ind i siderne mere, da det er afsluttet som det skal nu.

Har vedhæftet billeder af dette arbejde under filer.

Vi kan konstatere flere steder hvor selve skifferplader buler op på midten grundet underliggende søm besværges sig op af, eller aldrig har været slået helt ned.

Vi har ikke undersøgt det nærmere i forhold til hvor mange plader der er tale om, da vi har fokuseret på opgaven omkring gavlen.

Prisen pr. gavl ud fra det omfang vi kender nu ligger på 25k pr stk.

Så resterende 3 gavle burde udgøre samlet 75k."

Det fremgår af klagerens brev den 31/8 2023:

"[Håndværkeren] er ved at være færdige med undertaget, og det lyder på dem, at undertaget var lavet på 3 forskellige måder - undertaget havde eksempelvis været for kort ét af stederne, hvor [håndværkeren] havde været nødsaget til at forlænge det. Jeg antager at de udarbejder en samlet rapport til dig når de er færdige.

Dog var jeg oppe forleden og kigge på taget, og her kunne konstatere årsagen til det før omtalte mønstre, som der er på en stor del af pladerne på hele taget. Jeg har vedhæftet billeder, hvor man klart kan se at der er et søm, der ikke er banket ordentligt ned. Disse søm ligger og 'arbejder' på bagsiden af pladen, hvor man allerede kan se at de flere steder forårsaget hul i pladen. Som har påpeget af flere omgange, så står det klart at de tidligere håndværkere ikke har udført tagbelægningen korrekt, da disse søm skulle være banket helt i bund.

Jeg ser frem til at høre retur fra dig mht. ovenstående."

Det fremgår af netværkshåndværkerens brev den 11/10 2023:

"Jeg kommer her med et lille skriv som aftalt efter udbedring af de 4 inddækninger ved gavlene, og vores observationer på skiffer pladerne som der er skrevet lidt om.

...

Skifferplader:

Vi kunne konstatere ud fra de vilkår vi havde (under udbedring) at der er omkring 10-15 plader på den store tag side som har de stjerne markeringer der bliver talt om.

Pladerne med stjerne markeringerne ligger fordelt på hele tag falden, og taget i sig selv ser sundt og raskt ud.

På den lille tagflade er der et område hvor de stjerne markeret plader ligger mere tæt, her er der tale om 20-30stk efter vores vurdering.

Jeg har set billederne igennem de steder vi havde pladerne af, og synes ikke der er noget som falder i øjnene i forhold til at at skifferpladerne skulle være lavet forkert.

Jeg vedhæfter en monteringsvejledning under filer så i kan se hvordan det skal laves."

Det fremgår af klagerens brev den 30/10 2023:

"Tak for skrivet, jeg tilføjer her en kommentar til det:

...

Skifferplader:

Jeg er ikke enig med jeres observationer, da det bl.a. er et langt større antal der har de markeringer og jeg er fortsat uforstående overfor at hverken I eller TopDanmark vil tage mine billeder og observationer i betragtning. Her fremgår det tydeligt at søm stikker op som er årsagen til markeringerne og disse 'arbejder' sig opad, hvorved taget ikke er sundt og rask.

Konklusion:

Jeg ønsker at inddækningen, der er opsat udbedres, så den fremgår på samme måde som før og ligner den anden inddækning. Og mht. stjernemarkeringerne på pladerne, så må taksator komme med sin vurdering, hvorefter jeg vil tage stilling til, om jeg må tage sagen videre til TopDanmarks klagenævn. Dertil syntes jeg at dette trækker i langdrag."

Det fremgår af selskabets brev den 11/1 2024:

"Jeg var forbi og kigge på dit tag den 15 december 2023. Formålet med besigtigelsen var, at vurdere den generelle tilstand af taget. Din håndværker deltog også ved besigtigelsen.

Jeg startede med at besigtige den nordvestlige tagflade. Her kunne konstateres, at der er flere plader med stjernemarkering i pladernes overflade i den sydvestlige ende. På resten af tagfladen var der få plader med stjernemarkering i overfladen. På tagflade mod sydøst er der enkelte plader med stjernemarkering.

På begge tagflader er der et par plader hvor underliggende søm har medført hul i pladen.

Jeg har efterfølgende drøftet sagen med en tekniker fra [leverandøren af tagpladerne] (leverandør af tagpladerne). Hans umiddelbare vurdering er at stjernemarkeringerne sandsynligvis skyldes, at det underliggende søm ikke er banket nok ned. Derfor opstår stjernemarkeringen i overfladen. Han oplyste videre at når taget er ca 9 år gammelt så burde dårligdommene have vist sig nu. Forstået på den måde at det ikke burde ændre sig væsentligt fremadrettet.

Du eller din håndværker nævnte noget om at i mente, at stjernemarkeringen kunne skyldes at underliggende søm arbejder sig op. Dette mente [leverandøren af tagpladerne] ikke var muligt.

Vores netværkshåndværker der er repareret taget i gavle vurderer ikke at der er noget generelt galt med taget.

Vores vurdering:

Som [leverandøren af tagpladerne] vurderer så burde taget have vist sine eventuelle dårligdomme nu her 9 år efter taget blev lagt. Stjernemarkeringerne har ringe indflydelse på tætheden af taget. Udskiftning af utætte plader er at betragte som almindelige vedligeholdelse.

Jeg vurderer ikke at det er sandsynliggjort, at dit tag adskiller sig fra tilsvarende tage herunder at det kræver væsentlig mere vedligeholdelse. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte forholdet.

Angående den nye utæthed du har konstateret så vender jeg lige dette med [håndværkeren] og vender herefter tilbage til dig."

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

103466

Det fremgår af selskabets brev til klageren den 18/7 2024:

"Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå sagen samt oplysningerne fra genbesigtigelsen. Jeg har ligeledes drøftet sagen med vores taksator.

Vores netværkshåndværker og taksator undersøgte det sted, hvor vores kunde havde konstateret vandindtrængning. De konstaterede i den forbindelse følgende:

'Hvad angår vandindtrængning omkring køkkenvæggen, vurderer vi, at problemet skyldes inddækningen mod muren i toppen af tagfladen på den nordvestlige side. Vand kan trænge ind bag inddækningen og eventuelt undertaget, hvorefter det løber ned ad væggen.

Min anbefaling er at lave hele inddækningen mod muren på ny og sikre, at undertaget er korrekt afsluttet. Samtidig bør eventuelle følgeskader i isolering og underliggende træ vurderes under en eventuel udbedring.'

Der er tale om et dækningsberettigende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring, og vi erstatte derfor udgifterne forbundet med udbedring af forholdet.

Vi vil bede vores netværkshåndværker om at kontakte vores kunde for at udforme et tilbud, som erstatningen kan opgøres efter. Det er ikke sikkert, at det er muligt at omfangsbestemme helt, før der bliver åbnet helt op - så må vi vurdere det nærmere, når der er åbnet op. Det skal dog nævnes, at vores kunde naturligvis selv har mulighed for at finde en håndværker til at udbedre forholdet. Vi dækker dog kun op til det billigste tilbud.

Vores taksator vender tilbage til vores kunde med en nærmere opgørelse, når han har modtaget tilbuddet.

I forhold til de små stjerneformede markeringer på nogle skifferpladerne udtaler vores netværkshåndværker følgende:

'Vi har observeret, at der er små stjerneformede mærker på skiffer tagpladerne flere steder. Disse mærker vurderes at stamme fra de underliggende pap-søm, som presser på pladen nedefra. Mærkerne er mest udbredt på den nordvestlige side af taget, mens omfanget af dem er begrænset på den sydøstlige del af tagfladen.

Selvom jeg ikke kan give en præcis forklaring på, hvorfor dette sker, er min generelle vurdering, at taget er monteret korrekt. Det er dog værd at bemærke, at denne type tag normalt har en levetid på maksimalt 30 år. Efter denne alder oplever vi ofte, at selve pladerne begynder at smuldre, så lidt slid efter 10-15 år er forventeligt.'

Vi bemærker i den forbindelse, at vores netværkshåndværkers vurdering flugter med producentens vurdering, da de heller ikke vurderer, at der vil ske skade, som følge af forholdet. Producenten oplyste tillige, at deres umiddelbare vurdering er, at stjernemarkeringerne sandsynligvis skyldes, at det underliggende søm ikke er banket nok ned. Derfor opstår stjernemarkeringen i overfladen. De oplyste videre, at når taget er ca. 9 år gammelt så burde dårligdommene have vist sig nu. Denne vurdering deler vores taksator.

Vi kan derfor ikke erstatte forholdet, da forholdet ikke opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 15 C, da forholdet ikke har medført en aktuel skade eller giver nærliggende risiko for skade. Derudover nedsætter forholdet ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der ikke kan konstateres skader i form af vandindtrængning, fugtskader eller lignende på baggrund af stjernemarkeringerne. Tagbelægningens funktion er at holde vand og fugt ude, og denne funktion ikke er nedsat på baggrund af stjernemarkeringerne. Vi har ligeledes lagt vægt på, at der ikke er sket noget i tagets 9-10 årige levetid og i de 2 år, som vores kunde har beboet ejendommen. Taget har således vist sin duelighed over en lang periode. Forholdet nedsætter således heller ikke bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende tage af samme alder og samme stand. Der er efter vores (samt nedværkshåndværkeren og producentens) vurdering, at der alene er tale om et kosmetisk forhold uden betydning for tagets funktion. I så fald ville det have vist sig på nuværende tidspunkt.

Vi fastholder således ud fra de foreliggende oplysninger afgørelsen for så vidt angår denne del, da vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Vi bemærker, at vores kunde har tegnet en 10 årig ejerskifteforsikring, og vores kunde er velkommen til at vende tilbage til os i dækningsperioden, hvis der kommer nye oplysninger til sagen. Vi vil i så fald vurdere, om der er grundlag for at ændre afgørelsen.

Hvis vores kunde ud fra de foreliggende oplysninger fortsat ikke er enig i afgørelsen for så vidt angår stjernemarkeringerne på skifferne, så har han mulighed for at klage til Ankenævnet for Forsikring mod et mindre gebyr. Han kan læse mere på ankeforsikring.dk."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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.

...

16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

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

Klageren har fremlagt billeder af taget.

Nævnet udtaler:

Klagerens forsikrede ejendom er fra 1973. Klagerens forsikring trådte i kraft den 1/9 2021. Ejendommen har et eternitskifertag med en lav og en høj tagflade, som er lagt i 2015. Klageren anmeldte den 14/1 2023, at det dryppede ned fra loftet i soveværelset.

Selskabet har erstattet udgifterne til udbedring af inddækningerne på taget, og til undertagsafslutninger for de fire gavle, med 30.951,25 kr. Nævnet lægger til grund, at der ikke er tvist om denne del af sagen, og at tvisten for nævnet vedrører dækning af udgifter til udbedring af tagbelægning, potentielle følgeskader og de dokumenterede utætheder ved overgangene.

Selskabet har afvist, at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at det ikke er korrekt, at der alene er tale om kosmetiske forhold uden betydning for bygningens funktion. Der er tale om vandindtrængen og fugtskade i soveværelset samt langs gavle og remme. Klageren har anført, at tagets eternitskiferplader er behæftet med stjernemarkeringer som følge af underliggende søm, der arbejder sig op og deformerer pladerne, fordi der er foretaget forkert sømning under tagmontagen. Dette medfører, at tagpladernes integritet kompromitteres og fører til vandindtrængning. Stjernemarkeringerne skyldes sandsynligvis forkert sømning under tagmontagen, hvilket er en konstruktionsfejl. Klageren har anført, at tilstandsrapporten er mangelfuld i sine oplysninger. Det anføres i tilstandsrapporten, at

tagets restlevetid forventes at være op til 25 år eller mere. Klageren har anført, at fejl og skade efter blot 6 år ikke kan karakteriseres som naturlig slitage, men som en fejltilstand, der forelå ved overtagelsen og som burde have været identificeret i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at det er uholdbart at vurdere tagbelægning, undertag og inddækning som isolerede elementer. En tagkonstruktion skal vurderes samlet - som et lukket og integreret system - og når der opstår svigt flere steder i sammenspillet mellem tagplader, undertag og afslutninger, så dokumenterer det en systemisk svækkelse. Det faktum, at selskabet har anerkendt visse dele af skaden - bl.a. ved undertagets afslutning og ved zinkinddækningen - dokumenterer samtidig, at tagets samlede tæthed og funktion er kompromitteret. Klageren har anført, at det ikke udelukker dækning, at en fejl først realiserer sin skadevoldende effekt efter en vis periode.

Selskabet har anført, at der - i forbindelse med udbedringen af de fire gavle - blev åbnet op i taget for at besigtige resten af undertaget. Det blev konstateret, at undertaget generelt set fremstod fint uden problemer. Selskabet har anført, at der ikke kan konstateres vandindtrængning fra tagfladen. Der er alene konstateret vandindtrængning ved gavle og ved zinkinddækningen, som afslutter det lave tag op mod det høje tag, som selskabet har tilbudt erstatning for. Ved destruktive indgreb i tagbelægningen blev det konstateret, at undertaget fremstod fint. At tagpladerne har mindre stjernemarkeringer udgør ikke en skade. Tagfladens funktion er at holde vand ude, og denne funktion er ikke nedsat. Selskabet har anført, at taget på anmeldelsestidspunktet var 8 år gammelt, og der er ikke registret oplysninger om, at der i sælgers ejertid skulle have været oplevet vandindtrængning ved/fra taget. Selskabet har anført, at det ikke er korrekt, at der er tale om en konstruktionsfejl eller udførelsesfejl. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker udgifter forbundet med urigtige oplysninger i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det anførte om tagets restlevetid i tilstandsrapporten er baseret på tabelopslag, og derved ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag. Selskabet er uenig i, at skaderne ved inddækninger og undertagsafslutninger - som selskabet har dækket udgifterne forbundet med udbedring af - er udtryk for, at hele tagets tagbelægning er behæftet med skader. Det er ikke korrekt, at det er dokumenteret, at sømmenes montering i nogle tilfælde er årsag til svigt i tætheden og har ført til skade.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at "Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag ... Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten. De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger". Det fremgår med karakteren gråt hus, at "Der er enkelte skiferplader med gabende overlæg. Det ses f.eks. sydvest for skorsten mod have. Risiko: Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med undertag".

Det fremgår af selskabets taksators mail den 3/3 2023, at taksatoren besigtigede ejendommen "den 24-02-2023, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade der omhandler utætheder i tag ... Vi kiggede på taget udefra og her kunne konstateres nogle skiferplader, der ikke lå helt tæt i samlinger men ellers så taget fint ud. Det er sandsynligt at der er en utæthed i taget ved gavl ved soveværelse. I tilstandsrapporten er du blevet gjort opmærksom på følgende forhold: - Der er enkelte skiferplader med gabende overlæg. Det ses f.eks. sydvest for skorsten mod have. Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med undertag. Du er dermed blevet gjort opmærksom på, at der er nogle skifferplader du skal udskifte. Men du er ikke blevet gjort opmærksom på, at der kan opstå utætheder i taget 1,5 år efter overtagelsen. Vi erstatter derfor at taget over soveværelse bliver åbnet op for at finde årsagen til utætheden".

Det fremgår af klagerens brev den 31/8 2023, at klageren "var ... oppe ... og kigge på taget, og her kunne konstatere årsagen til de før omtalte mønstre, som der er på en stor del af pladerne på hele taget. Jeg har vedhæftet billeder, hvor man klart kan se at der er et søm, der ikke er banket ordentligt ned. Disse søm ligger og 'arbejder' på bagsiden af pladen, hvor man allerede kan se, at de flere steder har forårsaget hul i pladen. Som har påpeget af flere omgange, så står det klart, at de tidligere håndværkere ikke har udført tagbelægningen korrekt, da disse søm skulle være banket helt i bund".

Det fremgår af netværkshåndværkerens brev den 11/10 2023: "**Skifferplader**: Vi kunne konstatere ud fra de vilkår vi havde ... at der er omkring 10-15 plader på den store tag side, som har de stjerne markeringer, der bliver talt om. Pladerne med stjerne markeringerne ligger fordelt på hele tag falden, og taget i sig selv ser sundt og raskt ud. På den lille tagflade er der et område hvor de stjerne markeret plader ligger mere tæt, her er der tale om 20-30stk efter vores vurdering. Jeg har set billederne igennem de steder vi havde pladerne af, og synes ikke der er noget som falder i øjnene i forhold til at skifferpladerne skulle være lavet forkert".

Det fremgår af klagerens brev den 30/10 2023, at "Tak for skrivet, jeg tilføjer her en kommentar til det: ... **Skifferplader**: Jeg er ikke enig med jeres observationer, da det bl.a. er et langt større antal, der har de markeringer og jeg er fortsat uforstående overfor at hverken I eller TopDanmark vil tage mine billeder og observationer i betragtning. Her fremgår det tydeligt at søm stikker op som er årsagen til markeringerne og disse "arbejder" sig opad, hvorved taget ikke er sundt og rask".

Det fremgår af selskabets brev den 11/1 2024, at taksatoren "var forbi og kigge på dit tag den 15 december 2023. Formålet med besigtigelsen var, at vurdere den generelle tilstand af taget ... Jeg startede med at besigtige den nordvestlige tagflade. Her kunne konstateres, at der er flere plader med stjernemarkering i pladernes overflade i den sydvestlige ende. På resten af tagfladen var der få plader med stjernemarkering i overfladen. På tagflade mod sydøst er der enkelte plader med stjernemarkering. På begge tagflader er der et par plader hvor underliggende søm har medført hul i pladen. Jeg har efterfølgende drøftet sagen med en tekniker fra [leverandøren af tagpladerne] ... Hans umiddelbare vurdering er at stjernemarkeringerne sandsynligvis skyldes, at det underliggende søm ikke er banket nok ned. Derfor opstår stjernemarkeringen i overfladen. Han oplyste videre at når taget er ca 9 år gammelt så burde dårligdommene have vist sig nu. Forstået på den måde at det ikke burde ændre sig væsentligt fremadrettet. Du eller din håndværker nævnte noget om, at i mente, at stjernemarkeringen kunne skyldes at underliggende søm arbejder sig op. Dette mente [leverandøren af tagpladerne] ikke var muligt. Vores netværkshåndværker der er repareret taget i gavle vurderer ikke at der er noget generelt galt med taget. **Vores vurdering**: Som [leverandøren af tagpladerne] vurderer så burde taget have

vist sine eventuelle dårligheder nu her 9 år efter taget blev lagt. Stjernemarkeringerne har ringe indflydelse på tætheden af taget. Udskiftning af utætte plader er at betragte som almindelige vedligeholdelse. Jeg vurderer ikke at det er sandsynliggjort, at dit tag adskiller sig fra tilsvarende tage herunder at det kræver væsentlig mere vedligeholdelse. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte forholdet".

Det fremgår af selskabets brev til klageren den 18/7 2024, at "I forhold til de små stjerneformede markeringer på nogle skifferpladerne udtaler vores netværkshåndværker følgende: *'Vi har observeret, at der er små stjerneformede mærker på skiffer tagpladerne flere steder. Disse mærker vurderes at stamme fra de underliggende pap-søm, som presser på pladen nedefra. Mærkerne er mest udbredt på den nordvestlige side af taget, mens omfanget af dem er begrænset på den sydøstlige del af tagfladen. Selvom jeg ikke kan give en præcis forklaring på, hvorfor dette sker, er min generelle vurdering, at taget er monteret korrekt. Det er dog værd at bemærke, at denne type tag normalt har en levetid på maksimalt 30 år. Efter denne alder oplever vi ofte, at selve pladerne begynder at smuldre, så lidt slid efter 10-15 år er forventeligt.'* Vi bemærker i den forbindelse, at vores netværkshåndværkers vurdering flugter med producentens vurdering ... Vi kan derfor ikke erstatte forholdet ... Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at der ikke kan konstateres skader i form af vandindtrængning, fugtskader eller lignende på baggrund af stjernemarkeringerne. ... Der er efter vores (samt netværkshåndværkeren og producentens) vurdering, at der alene er tale om et kosmetisk forhold uden betydning for tagets funktion. I så fald ville det have vist sig på nuværende tidspunkt".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15.C, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækelse, 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 ska-

de, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnet bemærker også, at det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.C.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved tagpladerne, der er oplagt i 2015, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udskiftning/udbedring af tagpladerne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at stjernemarkeringerne, der forekommer i en del af tagpladerne og formentligt skyldes, at underliggende søm ikke er banket nok ned, efter de foreliggende vurderinger ikke aktuelt har givet anledning til utætheder. Nævnet bemærker, at der ikke er dokumenteret vandindtrængen efter udbedringen af inddækningerne og undertagsafslutningerne, som selskabet har tilbudt erstatning for.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets netværkshåndværker vurderer, at stjernemarkeringerne ikke påvirker tagets funktion eller levetid væsentligt, og at han overordnet vurderer, at taget fremstår sundt og raskt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren heroverfor ikke har bevist, at stjernemarkeringerne har andet end kosmetisk betydning for taget.

Ankenævnet for Forsikring

37.

103466

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren gråt hus, at "der er enkelte skiferplader med gabende overlæg. Det ses f.eks. sydvest for skorsten mod have. Risiko: Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med undertag".

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck