

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103677:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 26/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 28. november 2023 overtog vi huset på

Inden køb af huset læste vi i ejendommens tilstandsrapport, at sælger har udbedret det utætte tag, samt at loftbeklædningens synlige nedbøjninger og fugtskader skyldes fygesne, som er udbedret i forbindelse med opsætning af ny tagrygning. Af tilstandsrapporten fremgår det ligeledes, at taget først vurderes til udskiftning i 2054. Vi blev også oplyst af ejendomsmægler inden køb af huset om, at loftbeklædningernes synlige vandskader var gamle skader, idet taget var blevet udbedret. Sælger har yderligere oplyst os om, at taget blev udbedret for ca. 5 år siden med henblik på at udbedre utæthederne i taget. Vi var derfor af den overbevisning, at de synlige vandskader i loftet var gamle skader, samt at taget ikke var utæt ved overtagelsen.

Efter overtagelsen af ejendommen kunne vi konstatere, at taget fortsat er utæt pga. synlig sne på loftet d. 3. januar 2024 (de vedhæftede billeder er taget samme dag). Vi har haft to uvildige tømrerfirmaer på besøg til at vurdere skaderne. Der er både tale om utætheder mellem tagpladernes sideoverlæg og det horisontale overlæg, idet tætningsmaterialet er skudt ud i forbindelse med udbedringen af taget ved højtryksrensning, hvilket er fagligt vurderet af de to uvildige tømrerfirmaer. Flere steder ses tætningsmaterialet at hænge ud fra tagpladerne, ligesom det flere steder i tagkonstruktionen slet ikke er til stede.

Der er konstateret utætheder i tagkonstruktionen på ejendommen langs rygning og i forbindelse med overlap af tagplader. Flere steder på taget mangler vedhæftninger mellem tagpladerne.

Utæthederne ses ikke kun ved sne, men også ved regn, idet det drypper ind i huset når det regner, ligesom der er nærliggende risiko for yderligere skader. Vi har blandt andet en skål stående i

køkkenet til at opsamle regnvand, som drypper ind fra en skade i loftet - en skade, der er omtalt i tilstandsrapporten som udbedret. Ligeledes bliver isoleringen på loftet vådt i forbindelse med regnvejr.

Vi har klaget til ejerskifteforsikringen, som har sendt en konsulent ud til vurdering af skaderne. Ejerskifteforsikringen er ikke enige i vores klage, hvorefter vi bad om en genvurdering. Ejerskifteforsikringen nåede frem til samme konklusion. Herefter forsøgte vi en tredje gang med advokat-hjælp, hvor ejerskifteforsikringen igen ikke er enige i vores klage.

Vi har også sendt en klage til vores husforsikring, som vurderer at skaden ikke er opstået pludseligt eller påført huset udefra fordi at skaden allerede er sket i forbindelse med at tidligere ejer har fået rensat sit tag, som har ødelagt vedhæftningerne, som nu har gjort at taget er utæt flere steder. Skaden kan dermed ikke dækkes af husforsikringen og de opfordrede til at vi selv rettede kravet til vores ejerskifteforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ejerskifteforsikringen dækker udgifterne i forbindelse med udbedring af taget, samt sagsomkostninger i øvrigt."

Selskabet har den 25/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader på et bølgeeternittag, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at forholdet ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1974, beliggende ... den 28. november 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18. august 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 3. januar 2024 anmeldte klager, at der i forbindelse med en snestorm var trængt fygesne ind i tagkonstruktionen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B og fotos vedlagt anmeldelsen som bilag C.

Klagers husforsikring afviste den 5. januar 2024 dækning af det anmeldte forhold (klagers bilag).

Den 16. og 19. januar 2024 indhentede klager et tilbud på udskiftning af hele tagbelægningen fra to tømrervirksomheder (klagers bilag).

Den 21. februar 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Den 22. april 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 15. september 2025 fremsendte en indsigelse. Skadeafdelingen fastholdt afgørelsen den 27. september 2025.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 14. november 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondancen fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af bølgeeternittaget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. november 2023 var forhold ved ejendommens tag, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1974. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktion er udført med gitterspær/saksespær og tagbelægningen med eternitbølgeplader med asbest.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten, som vedrører det anmeldte forhold:

Pkt. 3. Gul hus. Flere tagplader har begyndende afskalninger i overfladen. Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Der vil på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele

Pkt. 4. Gul hus. Taghætte mod vest fremstår med enkelte revner, revnerne er repareret med elastisk fugemasse.

Pkt. 23. Grå hus. Der er områder med fugtskjolder og fugtskader i loftet i køkken. Forhold skyldes vandindtrængen i forbindelse med afrensning af taget

Pkt. 24. Grå hus. Loftbeklædningen fremstår med nedbøjninger og fugtskader. Forhold skyldes fygesne som er udbedret i forbindelse med oplægning af ny rygning

Hertil har sælgeren i sælgeroplysningerne bl.a. oplyst følgende:

Der er vand skadet lofter i køk, bad og stue. Skade i plus vad skyldes indtrængende vand i forbindelse med afrensning af tag. Skade i stue skyldes fygesne. Er udbedret ved oplægning af ny rygning.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er kommet fygesne ind gennem mindre åbninger i tagbelægningen. Konsulenten vurderer i den forbindelse, at tagbelægningen er den oprindelige fra husets opførsel.

Fygesneen er kommet ind i forbindelse med en snestorm den 3. januar 2024, hvor der på klagers adresse blev målt vindstød op til 26 m/s. Nærmere fremgår af DMI's vejrarkiv, som fremlægges som bilag F.

Konsulenten kunne ikke ved besigtigelsen se tegn på, at der tidligere havde været trængt regnvand ind, og konsulenten vurderer derfor, at taget er helt tæt for regn.

Konsulenten oplyser, at det er helt sædvanligt, at der for tilsvarende ejendomme med eternitbølge tage, kan forekomme indtrængende fygesne. At det er sædvanligt, dokumenteres af artikel fra Bolius fra den 1. september 2019, som fremlægges som bilag G.

At der ved et voldsomt snevejr er kommet fygesne ind på loftet, udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klager har første gang den 15. september 2024 gjort gældende (bilag E), at det drypper ind i tagkonstruktionen ved vindhastigheder på 2-5 m/sek., og at der ses tegn på fugtplamager på loftsbelægningen.

Klager har ikke på daværende tidspunkt og efterfølgende fremlagt dokumentation på, at taget er utæt på trods af, at DBF ved besvarelsen fra den 27. september 2024 direkte har oplyst til klager, at dokumentationen ikke er fremsendt af klager sammen med klagers indsigelse.

DBF's klageafdeling har den 14. november 2024 igen opfordret klager til at fremsende dokumentation på, at taget er utæt, hvilket klager nu 1 ½ år efter overtagelsen fortsat ikke har fremsendt. DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at taget var utæt på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Hertil gør klager gældende, at klager har købt ejendommen i den tro, at tagbelægningen først skulle udskiftes i 2054 jf. oplysningerne på side 8 i tilstandsrapporten.

Som det direkte fremgår af samme side i tilstandsrapporten, beror oplysningerne om tagets levetid alene på et tabelopslag og fungerer derfor ikke som en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

I den forbindelse fremgår det af vilkårenes pkt. 4.8, at eventuel fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ikke er dækket af forsikringen.

Dertil er der i tilstandsrapportens pkt. 3 beskrevet, at flere tagplader har begyndende afskalninger i overfladen. Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Der vil på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele.

Forholdet ved tagpladerne har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren gul hus, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

At klager havde en forventning om, at tagbelægningen først skulle udskiftes i 2054 ved beslutningen om købet af ejendommen, finder DBF ikke harmonerer med de oplysninger, som fremgår af pkt. 3 i tilstandsrapporten.

Hertil fremgår det af tilstandsrapportens side 28, at taghældningen er på under 35 grader. Jf. artikel fra Bolius fra den 1. august 2023 fremgår det (bilag H), at levetiden for tilsvarende asbestholdige bølgeeternittage er på 50-60 år, hvor alderen på nuværende tidspunkt er på 51 år for klagers tag.

DBF skal i den forbindelse bemærke, at forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, ikke er mulig at få dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.7.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 28. november 2023, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, var forhold ved ejendommens tag, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 4/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Afgrænsning af klagen

Vi skal præcisere, at vores klage ikke vedrører tagets generelle levetid eller de begyndende afskalninger på tagpladernes overflade, som fremgår af tilstandsrapporten. Vores klage vedrører alene det forhold, at sælgers rensning af taget har medført, at tætningsmateriale er blevet skudt ud, hvilket har gjort taget utæt.

Dette er en skade, der adskiller sig fra naturlig slidtage og levetidsbetragtninger, og den er også konstateret af to uvildige tømrerfirmaer, som allerede i januar 2024 – kort efter vores overtagelse – vurderede, at utæthederne netop skyldes den tidligere rensning og ikke tagets alder.

2. Dokumentation for utæthed

Vi har fremsendt billedokumentation for, at der trænger regnvand gennem taget fra hhv. 2. august 2025 og 4. oktober 2025.

Derudover er der udarbejdet en video fra den 2. august 2025, som desværre ikke kunne uploades til nævnets system. Vi står naturligvis til rådighed for at fremsende videoen via anden platform, så nævnet kan se det klare bevis på, at der trænger vand gennem taget ved almindelig regn.

Hertil kommer, at der flere steder kan ses direkte dagslys gennem taget, fordi tætningsmaterialet er væk. Dette viser tydeligt, at tagets tæthedsfunktion er svækket, og at utætheden ikke blot er teoretisk, men fysisk konstaterbar ved almindelig inspektion.

3. Tidligere forhold dokumenteret i tilstandsrapport og sælgeroplysninger

Allerede i tilstandsrapportens pkt. 23 og i sælgers egne oplysninger fremgår det, at der har været vandindtrængen i forbindelse med afrensning af taget. Dette er helt centralt, fordi det dokumenterer, at problemet med utæthed ikke er et nyt fænomen, men en direkte følge af tagrensningen.

Det er derfor ikke korrekt, når selskabet anfører, at der ikke foreligger dokumentation for utæthed, eller at problemet alene kan henføres til fygesne. Vores dokumentation viser tydeligt, at der trænger regnvand ind gennem taget – også uden stormvejr eller sne – og at der kan ses dagslys gennem flere samlinger, hvor tætningsmaterialet mangler.

4. Forsikringsmæssig vurdering

Ifølge ejerskifteforsikringens vilkår er det en dækningsberettiget skade, hvis der forelå en nærliggende risiko for skade eller en egentlig skade ved overtagelsen.

- Der var allerede ved overtagelsen konstateret fugtskader i loftet forårsaget af sælgers rensning – og skaderne var nævnt som udbedret i tilstandsrapporten.

- Allerede i januar 2024 forelå der uvildige vurderinger fra to tømrervirksomheder, som begge konkluderede, at taget var blevet beskadiget af rensningen, så tæthedsfunktionen var svækket.

- Vi har nu yderligere dokumenteret, at regnvand trænger ind gennem taget, og at man direkte kan se dagslys gennem samlinger i taget, hvor tætningsmaterialet mangler.

Dette viser, at der forelå en konkret og nærliggende risiko for skade allerede ved overtagelsen, og at selskabets afvisning af dækning ikke er korrekt.

5. Sammenfatning

Vi fastholder derfor vores klage og gør gældende:

- At skaden ikke vedrører tagets generelle levetid, men er en direkte følge af sælgers tagrensning.
- At vi har dokumenteret regnvandsindtrængning gennem billeder og kan fremsende videodokumentation.
- At der flere steder kan ses dagslys gennem taget, fordi tætningsmaterialet er væk.
- At to uvildige tømrervurderinger – allerede i januar 2024 – bekræfter, at skaden er en følge af rensningen og ikke naturlig slidtage.
- At tagrensningen er nævnt i tilstandsrapporten samt at skaderne er nævnt som udbedret - vi var derfor uvidende om at tætningsmateriale er skudt ud i forbindelse med sælgers rensning af taget.

Vi anmoder derfor Ankenævnet om at tilsidesætte selskabets afvisning og anerkende skaden som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 22/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at der er trængt vand gennem taget hhv. den 2. august samt den 4. oktober 2025 og har i den forbindelse fremlagt flere billeder.

DBF finder ikke, at den fremlagte dokumentation dokumenterer, at taget var utæt på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 28. november 2023.

Hertil finder DBF det ikke overraskende, at der nu næsten 2 år efter overtagelsen af ejendommen er tale om indtrængende vand enkelte steder bl.a. på baggrund af de alvorlige skader nævnt i tilstandsrapportens pkt. 3 og 4.

DBF fastholder derfor, at den fremsendte dokumentation ikke påviser, at tilstandstanden af tagbelægningen ud over oplysningerne i tilstandsrapporten på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Ankenævnet for Forsikring

7.

103677

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, tilstandsrapport, skadeanmeldelse, selskabets besigtigelsesnotat af 23/2 2024, overslag på udbedring indhentet af klageren og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/2 2024:

"Konklusion

Der pågår renovering af huset.

Ved besigtigelsen var fygesne forsvundet. Der henvises til FT's foto.

Jeg vurderer årsagen til at der er opleves vand på dampspærren, skyldes indtrængende fygesne.

Fygesne er fortrinsvis trængt ind ved sideoverlæg, hvor der på daværende tidspunkt ikke blev tætnet. Også ved rygninger er der trængt fygesne i samlinger.

Rygningen er på et tidspunkt blevet skiftet, og der er ved udskiftningen af rygningen ikke er udført en god tætning i alle samlinger og der ses lysindfald.

Selv om der er lysindfald, og der kan trænge fygesne ind ved snestorme, er taget helt tæt for regn, og der er ingen tegn på at der er trængt regnvand ind. Selv ved et nymonteret tag kan der ofte opleves lysindfald, hvor der kan trænge fygesne ind. Her er der kun trængt meget små mængder fygesne ind, selv om det var en kraftig snestorm, hvor rigtig mange husejere har været på loftet og fjernet fygesne.

Som det kan ses på FT's foto 11, er det kun i stuen, hvor FT har fjernet isolering og opsat ny dampspærre, at der er oplevet vand på dampspærren.

Taget er fra husets opførelse, og er udført efter normal byggeskik. I 1974, hvor der blev brugt tætningsvat i samlinger mellem tagplader. Der blev i 1974 der tætnet ved sideoverlæg, men kun i de vandrette endeoverlæg. Selv ved nutidens byggeskik tætnes der kun i sideoverlæg hvis taget er meget udsat for vind.

Desuden var tætningsvat svært at arbejde med, og det var almindeligt at tætningsvat ikke lå korrekt. Taget er fra 1974, men hvornår taget er malet kan ikke fastslås med sikkerhed, men jeg vurderer ud fra patina og slid at det er malet for over 15 år siden.

Forholdet med manglende tætning i sideoverlæg har været til stede siden 1974 og mangelfuld tætning ved rygningen i over 15 år.

Der er ingen følgeskader. FT anmelder at isolering er sammenpresset. Dette er ikke tilfældet, og isoleringen ser efter alderen særdeles fin ud, og er også helt uden mærker fra utæt tag eller kondensdryp."

Det fremgår af overslag på udbedring indhentet af klageren:

"Overslag på nyt tag

Opsætning af stillads.

Nedtagning af tagplader og rygninger, bortskaffelse af asbestholdige materialer.

Bortskaffelse af isolering som pakkes i lukket container og bortskaffes.

Montering af nye lægter.

Montering af vindstop/vindplader.

Montering af nye tagplader b7 sortblå.

Montering af ventilationsfugleklodser i tagfod og rygning.

Montering af rygninger og rygningsafslutninger.

Montering af nye taghætter og faldstamme.

Bortskaffelse af affald.

Gangbroen hæves.

Indblæsning af papiruld op til 350mm.

Nedtagning af stillads.

Ved eftersyn af taget kunne det konstateres at:

- Rygning er ikke tilstrækkeligt inddækket med fugleklodser, hvilket i flere tilfælde viser sig ved synlige utætheder langs rygningen. Yderligere er disse ikke tilstrækkeligt fastgjort, hvilket kan konstateres ved at der flere steder på loftet ligger fugleklodser, som er blæst ind. Dette på trods af at forholdet er beskrevet som udbedret i tilstandsrapporten.

- Arbejdet med nedvaskning og maling af eksisterende tagplader har medført at tætningsmaterialet mellem de enkelte tagplader enten er spulet væk, så det ligger på loftisoleringen, eller hænger ned fra de enkelte tagplader - dette gælder horisontale, såvel som vertikale samlinger.

- Pga ovenstående kan der konstateres utætheder på hele taget, samt at den eksisterende isolering er komprimeret, fugtig og har væsentligt nedsat isoleringsevne."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.8

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 28/11 2023. Ejendommen er et enfamilieshus fra 1974 med sadeltag, hvor tagkonstruktion er udført med gitterspær/saksespær og tagbelægningen med eternitbølgeplader med asbest. Klageren anmeldte den 3/1 2024, at der var trængt fygesne ind på loftet i forbindelse med en snestorm. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udbedring og har fremlagt to tilbud på et nyt tag på henholdsvis 392.255,96 kr. og 336.675 kr.

Selskabet har anført, at det ikke er et dækningsberettigende forhold, at der ved en snestorm kan trænge fygesne ind i tagrummet. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten ikke kunne konstatere tegn på vandindtrængen og vurderede, at taget er helt tæt for regn. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der er vandindtrængen ved regn, hvorfor klagerens oplysninger herom ikke er bevist.

Klageren har anført, at der er konstateret utætheder i tagkonstruktionen langs rygning og i forbindelse med overlap af tagplader, at der flere steder på taget mangler vedhæftninger mellem tagpladerne, at utæthederne ikke kun ses ved sne, men også ved regn, hvor det drypper ind i huset, og at der er nærliggende risiko for yderligere skader. Klageren har anført, at sælger har fået foretaget en rensning af taget, hvilket har medført, at tætningsmateriale er blevet skudt ud, og at taget derfor er blevet utæt.

Det fremgår af overslag på udbedring indhentet af klageren: "Ved eftersyn af taget kunne det konstateres at: - Rygning er ikke tilstrækkeligt inddækket med fugleklodser, hvilket i flere tilfælde viser sig ved synlige utætheder langs rygningen. Yderligere er disse ikke tilstrækkeligt fastgjort, hvilket kan konstateres ved at der flere steder på loftet ligger fugleklodser, som er blæst ind. Dette på trods af at forholdet er beskrevet som udbedret i tilstandsrapporten. - Arbejdet

med nedvaskning og maling af eksisterende tagplader har medført at tætningsmaterialet mellem de enkelte tagplader enten er spulet væk, så det ligger på loftisoleringen, eller hænger ned fra de enkelte tagplader - dette gælder horisontale, såvel som vertikale samlinger. - Pga ovenstående kan der konstateres utætheder på hele taget, samt at den eksisterende isolering er komprimeret, fugtig og har væsentligt nedsat isoleringsevne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/2 2024: "Konklusion: Der pågår renovering af huset. ... Jeg vurderer årsagen til at der er opleves vand på dampspærren, skyldes indtrængende fygesne. Fygesne er fortrinsvis trængt ind ved sideoverlæg, hvor der på daværende tidspunkt ikke blev tætnet. Også ved rygninger er der trængt fygesne i samlinger. Rygningen er på et tidspunkt blevet skiftet, og der er ved udskiftningen af rygningen ikke er udført en god tætning i alle samlinger og der ses lysindfald. Selv om der er lysindfald, og der kan trænge fygesne ind ved snestorme, er taget helt tæt for regn, og der er ingen tegn på at der er trængt regnvand ind. Selv ved et nymonteret tag kan der ofte opleves lysindfald, hvor der kan trænge fygesne ind. Her er der kun trængt meget små mængder fygesne ind, selv om det var en kraftig snestorm, hvor rigtig mange husejere har været på loftet og fjernet fygesne. Som det kan ses på FT's foto 11, er det kun i stuen, hvor FT har fjernet isolering og opsat ny dampspærre, at der er oplevet vand på dampspærren. Taget er fra husets opførelse, og er udført efter normal byggeskik. I 1974, hvor der blev brugt tætningsvat i samlinger mellem tagplader. Der blev i 1974 der tætnet ved sideoverlæg, men kun i de vandrette endeoverlæg. Selv ved nutidens byggeskik tættes der kun i sideoverlæg hvis taget er meget udsat for vind. Desuden var tætningsvat svært at arbejde med, og det var almindeligt at tætningsvat ikke lå korrekt. Taget er fra 1974, men hvornår taget er malet kan ikke fastslås med sikkerhed, men jeg vurderer ud fra patina og slid at det er malet for over 15 år siden. Forholdet med manglende tætning i sideoverlæg har været til stede siden 1974 og mangelfuld tætning ved rygningen i over 15 år. Der er ingen følgeskader. FT anmelder at isolering er sammenpresset. Dette er ikke tilfældet, og isoleringen ser efter alderen særdeles fin ud, og er også helt uden mærker fra utæt tag eller kondensdryp".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren alene ses at have fremlagt dokumentation for, at der i ét tilfælde – i forbindelse med en snestorm – er konstateret indtrængende sne i loftrummet, og at der ved to tilfælde i august og oktober 2025 er konstateret begrænset vandindtrængen i forbindelse med regnvejr. Nævnet bemærker, at det forhold, at der i forbindelse med en snestorm kan trænge fygesne og mindre mængder regnvand ind i et loftrum, ikke adskiller sig væsentligt fra lignende bygninger med tilsvarende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at besigtigelseskonsulenten i februar 2024 vurderede, at taget er tæt i forhold til regn, og at der ikke var tegn på, at der havde været vandindtrængen, at klageren først har fremlagt dokumentation for vandindtrængen mere end halvandet år efter overtagelsen, og at klageren efter nævnets opfattelse heroverfor ikke har godtgjort, at der som følge

Ankenævnet for Forsikring

12.

103677

af utætheder i taget på overtagelsestidspunktet trængte vand ind, når det regnede, eller at der var nærliggende risiko herfor.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten under punkt 3 med gult hus, "Flere tagplader har begyndende afskalninger i overfladen. Skaden vil udvikle sig over en længere årrække. Der vil på sigt være risiko for skader på andre bygningsdele."

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.



Svend Bjerg Hansen