

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. april 2026 blev i sag nr. 104535:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 15/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved udskiftning af stråtaget på ejendommen i oktober 2024 blev der konstateret skjulte fejl ved skorstenens konstruktion, herunder manglende inddækning, konsolplade og utæt murværk under tagniveau. Disse forhold gør det umuligt at etablere en tæt overgang til tag. Fejlen var ikke nævnt i tilstandsrapporten fra april 2023 og var ikke synlig ved overtagelsen.

Dansk Boligforsikring har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, hvilket vi er uenige i.

Fejlen er en skjult konstruktionsmangel, der var til stede ved overtagelsen, og som udgør en nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes § 3.1 og § 3.5.

Vi har gentagne gange anmodet om aktindsigt i selskabets tekniske vurdering, men har ikke modtaget dokumentation for afvisningen. Sagen ønskes derfor prøvet af Klagenævnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi anmoder Klagenævnet om at pålægge Dansk Boligforsikring at anerkende dækning af skaden på skorstenen i henhold til forsikringsbetingelsernes § 3.1 og § 3.5.

Vi søger refusion af udgifterne til udbedring på 99.375 kr. inkl. moms, jf. tilbud fra [murerfirma] af 15. oktober 2024.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104535

Derudover ønskes forsikringsselskabet pålagt at fremlægge sin tekniske vurdering og besigtigelsesrapport, som har dannet grundlag for afvisningen.

Målet er at få anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skjult konstruktionsfejl."

Selskabet har den 5/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning:

Klagen vedrører påståede konstruktionsfejl ved en skorsten, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at skorstenens udformning ikke har medført skader på den forsikrede bygning, at skorstenen er opført i overensstemmelse med dagældende byggeskik, og at ombygning af skorstenen er en nødvendig følgeudgift i forbindelse med klagers planlagte tagrenovering.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1849, den 1. oktober 2023. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 3. april 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 10. oktober 2024 anmelder klager, at han i forbindelse med udskiftning og renovering af husets tag (bygningslitra A) havde konstateret, at skorstenen er konstrueret forkert. Der er følgelig trængt vand ind på undertaget, og lægter er i dårlig stand. Der er også trængt vand ind i køkkenet. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 4. december 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag B**.

Den 30. december 2024 afviser DBF dækning. Korrespondancen fremgår af klagers bilag 5. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække nedrivning og genopmuring af husets skorsten, jf. tilbud af 15. oktober 2024 fra [murerfirma].

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2023 var forhold ved skorstenen, 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 1849, og det må lægges til grund, at skorstenen er fra husets opførelse. Som **bilag C** fremlægges luftfotos af ejendommen (markeret med rød) fra henholdsvis 1959 og 1960, hvor skorstenen tydeligt ses. De to fotos er hentet fra Det Kgl. Biblioteks database 'Danmark set fra luften'.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen den 4. december 2024 bemærket, at stråtaget var utæt som følge af udløb af levetid, og at dette har været årsagen til det indtrængende vand. I notatet ses flere billeder af den sydlige tagflade, der er hentet fra tilstandsrapporten og salgsopstillingen. På disse billeder ses tækkekæppene tydeligt, hvilket indikerer udløb af levetid. Konsulenten har skønnet taget til at være mellem 40 og 45 år gammelt. Bygningen er opført i overensstemmelse med dagældende byggeskik.

Klager har i sin skadesanmeldelse og klage oplyst, at skorstenen er fejlkonstrueret, og at dette har medført øget vandbelastning på undertaget og vandindtrængen i beboelsen. Skorstenen skulle således i hele bygningens levetid have ledt vand ind under stråttækket og videre ned i beboelsen. I så fald burde der være opstået væsentligt større skader på lægter og øvrige bygningsdele. Som besigtigelseskonsulenten oplyser, er tagfladen mod syd under skorstenen udført som en lang kvist med større gradstab til følge, hvilket lokalt påvirker tagets levetid negativt. Der er ikke blevet konstateret vandindtrængen i beboelsen i nærheden af skorstenen.

Klager har påbegyndt en renovering af det nedslidte tag og er i den forbindelse stødt på udfordringer med skorstenens udformning. Som det fremgår af notatets side 6, oplyste tækkemanden under besigtigelsen, at taghøjden som led i renoveringen vil blive hævet over skorstenens udkragning, jf. også illustrationen på foto 7. Det vil derfor være nødvendigt med en ny inddækning, der kan sikre tætheden omkring skorstenen.

Klager har indhentet et tilbud på nedrivning og genopmuring af skorstenen, hvilket DBF's besigtigelseskonsulent ikke anser for nødvendigt. Alt andet lige er arbejderne vedrørende skorstenen motiveret af klagers planlagte renovering.

Det følger af nævnets faste praksis, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække udgifter, der alligevel ville være en del af forsikringstagers planlagte renovering. Dette skyldes, at forsikringstageren dermed ikke har lidt et tab.

På baggrund af det ovenstående gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2023 var forhold ved skorstenen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 26/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledende bemærkning

Nedenstående udgør vores bemærkninger til Dansk Boligforsikring A/S' svar på klagen samt det fremlagte besigtigelsesnotat (Bilag B). Bemærkningerne skal ses i sammenhæng med den tidligere fremsendte procesbeskrivelse og bilag. Indledningsvis bemærkes, at der ikke foreligger dokumentation, som kan understøtte selskabets gentagne antagelse om, at skorstenen er opført samtidig med huset og i overensstemmelse med dagældende byggeskik. Denne antagelse udgør et gennemgående præmis i selskabets vurdering, men er ikke dokumenteret ved byggesagsmateriale, fotos, tegninger eller andre objektive kilder. Det er korrekt, at ombygningen af skorstenen er blevet aktuel i forbindelse med den planlagte udskiftning af stråtaget. Sagens kerne er imidlertid, at det på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2023 ikke var muligt at have kendskab til, at skor-

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

104535

stenen var forkert konstrueret, og at den allerede da udgjorde en væsentlig og nærliggende risiko for skade.

Bemærkninger til Sagsfremstillingen

Det er korrekt, at der i skadeanmeldelsen (Bilag A) er henvist til vandindtrængen. Af samme bilag fremgår det imidlertid også tydeligt, at tagudskiftningen allerede var planlagt og igangsat, og at der derfor ikke rejses krav vedrørende undertag, lægter eller indvendige følgevirkninger, herunder vandindtrængning i køkkenet. Det anmeldte krav vedrører udelukkende skorstenen, hvilket også fremgår af første punkt i besigtigelsesnotatet (Bilag B). Skorstenen udgør en selvstændig og væsentlig nærliggende risiko for, at der opstår skader på ejendommen som følge af blandt andet vandindtrængen, hvilket også er gentagne gange fremhævet i den løbende korrespondance med selskabet (Bilag 5).

Bemærkninger til Besigtigelsesnotatet (Bilag B)

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at besigtigelsesnotatet (Bilag B) ikke er blevet udleveret til os forud for modtagelsen af selskabets svar på klagen. Det har således ikke været muligt at forholde sig til notatets indhold eller korrigere faktuelle antagelser i dialogen med selskabet, før klagen blev indgivet.

Det fremgår af Bilag B, at konsulenten lægger til grund, at skorstenen er opført samtidig med huset. Denne antagelse deles ikke af hverken skorstensfejer, tækker eller murer, som alle har oplyst, at skorstenen ikke fremstår tidstypisk i forhold til husets opførelsestidspunkt. Dette er ligeledes oplyst over for selskabet, jf. Bilag 5.

Antagelsen om, at det sidste stråtag skulle have ligget i 40–45 år, kan heller ikke anses for dokumenteret eller retvisende. Taget er blevet ændret i forbindelse med husets forlængelse, etablering af kviste og øvrige bygningsændringer, dette er forventeligt jf. byggetilladelsen fra 1996. Af Bilag 7 (Facadeopstalt syd, byggetilladelse 1996) fremgår endvidere en skorstens sokkel, som ikke stemmer overens med skorstenens udformning ved overtagelsestidspunktet.

Tækker og murer deler ikke konsulentens konklusion om, at vandindtrængen udelukkende skyldes et nedslidt tag. Tværtimod vurderer begge faggrupper, at skorstenens konstruktion er den primære årsag til vandindtrængen, hvilket også er beskrevet i Bilag 5.

Observationer og målinger

Der henvises gentagne gange i besigtigelsesnotatet til, at skorstenen er opført samtidig med huset. Som anført ovenfor foreligger der ingen dokumentation for dette.

Det anføres endvidere, at tækkeren har oplyst, at taget kommer til at ligge væsentligt højere end tidligere. Dette skyldes alene etablering af nye strå og mønning og er en naturlig konsekvens af stråtagets opbygning – ikke en ændring af tagets konstruktion. Tagets konstruktion er ikke ændret, og dette arbejde er ej heller udført, se i øvrigt tilbud og slutfaktura fra Tækker, Bilag 8. Dette blev også oplyst af tækkeren ved besigtigelsen. At dette ikke tidligere skulle have været et problem, bestrides. Ved besigtigelsen kunne der konstateres plamager på oversiden af skorstens soklen, hvor vand har kunnet samle sig og derfra trænge ind under strå og mønning.

Det bestrides endvidere, at opfugtning ved og under skorstenen alene skyldes slid på taget. Denne vurdering deles hverken af tækker eller murer.

Der ses endvidere væsentligt nedbrud af bygningselementer under lægter og mellem spær, hvilket fremgår af både Bilag B og bilag 3.

Tilstandsrapporten

Det ene forhold fra tilstandsrapporten, som er gengivet i besigtigelsesnotatet, vedrører træværk ved og under kviste. Dette forhold har ingen direkte relevans for skorstenen og kan ikke begrunde en afvisning af det anmeldte forhold.

Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er anført nærliggende risiko for utæthed i taget, og at det måtte forventes, at taget skulle udskiftes. Der fremgår derimod ingen oplysninger eller forbehold om, at skorstenen skulle forventes renoveret, ombygget eller udgjorde en særlig risiko.

Bemærkninger til Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det er vores opfattelse, at Dansk Boligforsikrings vurdering i vidt omfang hviler på den forudsætning, at skorstenen er original og opført samtidigt med huset. De fremlagte luftfotos (Bilag C) indikerer imidlertid det modsatte, idet:

Skorstenskronen fremstår væsentligt mere slank end ved overtagelsen, se til sammenligning Bilag C og Bilag 3.

Skorstenssoklen fremstår højere end mønningen, hvilket ikke var tilfældet ved overtagelsen, se til sammenligning Bilag C og Bilag B (se Foto 2, fra Tilstandsrapporten).

Det må derfor med rimelighed kunne konkluderes, at skorstenen er blevet ændret i perioden mellem de viste luftfotos og overtagelsen af ejendommen.

Det fastholdes, at skorstenen, i relation til ejendommens opførelse, ikke er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik eller Tækkelaugets branchevejledning. Dette understøttes af udtalelser fra både tækker, murer, skorstensfejer samt Foreningen Straatag, som alle har oplyst, at skorstenen ikke fremstår tidstypisk – hverken i forhold til opførelsesperioden eller egnspecifik byggeskik.

Det er korrekt, at det i forbindelse med tagrenoveringen blev konstateret, at en ny skorsten var nødvendig, idet det ikke var muligt at etablere et tæt stråtag – heller ikke under de eksisterende forhold – uden ombygning af skorstenen. Både murer og tækker vurderede, at den eneste forsvarlige løsning var nedrivning og genopførelse af skorstenen.

Det præciseres afslutningsvis, at det indhentede tilbud fra murer ikke er et led i den planlagte tagrenovering, men er indhentet på foranledning af Dansk Boligforsikring med henblik på at fremme sagsbehandlingen, dette i forlængelse af Skadeanmeldelse.

Afsluttende bemærkninger

Kravet i denne sag omfatter udelukkende skorstenen. Øvrige bygningsdele og eventuelle følger virkninger er håndteret som led i den planlagte tagudskiftning og indgår ikke i klagen.

På baggrund af den samlede dokumentation og ovenstående bemærkninger fastholdes det, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2023 forelå forhold ved skorstenen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes § 3.1 og § 3.5.

Sagsforløb

03.04.2023: Tilstandsrapport udarbejdes – ingen anmærkninger på skorstenen.

1.10.2023: Ejendommen overtages.

09.10.2023: Tilbud modtaget fra Tækker

11.09.2024: Opstart udskiftning af stråtag

03.10.2024: Fejl ved skorstenen konstateres under tagudskiftning.

10.10.2024: Skaden anmeldes.

15.10.2024: Tilbud modtaget fra murer

04.12.2024: Skaden besigtiges af forsikringsselskabets konsulent.

Dec 2024 – mar 2025: Sagen afvises gentagne gange."

Selskabet har i brev af 22/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 26. december 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

DBF skal indledningsvist bemærke, at det centrale for vurdering af dækningsspørgsmålet er, om skorstenens udformning har givet anledning til skader, og i øvrigt om skorstenen har været omfattet af en planlagt reovering.

Det har således ikke væsentlig betydning hvornår skorstenen er opført, eller i øvrigt om denne er opført tidstypisk.

Når det så er sagt, kan DBF ikke se væsentlige forskelle på de nylige billeder af skorstenen, og billeder af skorstenen fra 1959 og 1960.

Stråtaget var ved overtagelsen nedslidt, hvilket udtrykkeligt fremgår af tilstandsrapporten. I det konkrete område med opfugtede lægter var der allerede inden overtagelsen synlig kæp, hvilket er et klart tegn på udløb af levetid.

DBF's konsulent har hverken på selve skorstenen, i øvrigt på tagfladen eller inde i beboelsen fundet tegn på, at skorstenen skulle være utæt. Klager har heller ikke fremlagt dokumentation for, at skorstenen har været behæftet med utætheder.

Klager oplyser, at *'der ses endvidere væsentligt nedbrud af bygningselementer under lægter og mellem spær, hvilket fremgår både af bilag B og bilag 3'*. Det kan DBF ikke bekræfte ud fra de fremlagte bilag. Tværtimod oplyser DBF's konsulent, at *'der ses ikke skader i konstruktionen ud over 1 lægte, der er skadet, og opfugtning af 2 lægter under skorstenen'*.

Samlet set må DBF fastholde, at der ikke er dokumentation for, at den konstaterede vandindtrængen kan henføres til skorstenen.

Klager oplyser, at tagets opbygning naturligt har medført, at taget kommer til at ligge væsentligt højere end tidligere. Skorstenens udformning har i den forbindelse udgjort en hindring for udskiftning af tagbelægningen.

DBF er ikke enig i denne vurdering. Henset til skorstenens alder har tagbelægningen naturligvis været udskiftet adskillige gange i husets levetid.

DBF's konsulent finder det i øvrigt uforståeligt, at taget nødvendigvis skulle ende med at ligge væsentligt højere end tidligere. Konsulentens bemærkninger til dette spørgsmål fremlægges som **bilag D**.

Hvis klagers argumentation lægges til grund for sagen, må arbejderne på skorstenen anses som nødvendige følgeudgifter af en planlagt renovering, hvilket DBF ikke skal dække.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 6/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Dette supplerende indlæg indsendes i forlængelse af Dansk Boligforsikrings 2. høringssvar af 26. januar 2026. Indlægget har til formål kort at præcisere, hvorfor selskabets seneste bemærkninger ikke ændrer den vurdering, som følger af sagens faktiske og dokumenterede forhold, og hvorfor betingelserne for dækning efter ejerskifteforsikringens § 3.1 og § 3.5 fortsat må anses for opfyldt. Til støtte herfor er der udarbejdet en én-sides oversigt, som sammenholder vores forståelse af selskabets hovedpåstande, med sagens faktum og allerede fremlagte dokumentation, se side 3.

Overordnede bemærkninger til 2. høringssvar

Dansk Boligforsikrings 2. høringssvar indeholder ikke nye faktiske oplysninger, men gentager de samme synspunkter, som tidligere er fremført, navnlig at:

der ikke foreligger en skade eller nærliggende risiko ved overtagelsen

forholdet skyldes stråtagets alder og levetid

at udbedring af skorstenen udgør en følgeudgift til planlagt tagrenovering

Disse synspunkter er allerede behandlet i procesbeskrivelse, i retursvar af 26. december 2025 samt i de fremlagte bilag - se i øvrigt den overbliksmatrix.

Skjult forhold og nærliggende risiko (§ 3.1 og § 3.5)

Det gøres fortsat gældende, at der ved overtagelsen forelå et skjult, konstruktivt forhold ved skorstenen i form af manglende korrekt inddækning og åbent murværk under tagniveau. Disse forhold var ikke synlige og kunne først konstateres i forbindelse med afdækning under den planlagte udskiftning af stråtaget.

Forholdene indebærer en vedvarende og dokumenteret nærliggende risiko for vandindtrængning, hvilket også understøttes af fotodokumentation, faglige vurderinger fra tækker og murer samt branchevejledningen '*Veludført stråtag*'. Risikoen består uafhængigt af omfanget af allerede indtrufne følgeskader.

Forholdet til stråtagets alder

Løftet krav vedrører ikke stråtaget, undertaget eller lægter, men alene skorstenen. Skorstenen er ikke anmærket i tilstandsrapporten af 3. april 2023, og der er derfor ikke tale om et forhold, som måtte forventes eller accepteres ved overtagelsen.

At stråtaget i øvrigt var nedslidt, kan ikke føre til, at et selvstændigt konstruktivt forhold ved skorstenen falder uden for dækning.

Planlagt renovering og følgeudgift

Det bestrides, at udbedringen af skorstenen kan kvalificeres som en følgeudgift til planlagt renovering. Den planlagte renovering omfattede alene udskiftning af stråtaget. Skorstenens mangelfulde konstruktion var hverken kendt, planlagt eller forudsat og blev først konstateret under arbejdet.

Udbedringen af skorstenen var en nødvendig forudsætning for at kunne genetablere et tæt tag og kan derfor ikke anses som en frivillig forbedring eller et planlagt arbejde.

Bemærkning om besigtigelsesnotat (bilag B)

Det bemærkes afslutningsvis, at klager først i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet blev bekendt med forsikringsselskabets besigtigelsesnotat (bilag B). Klagers bemærkninger hertil er derfor fremsat som led i klagesagen og skal ses i lyset heraf.

Afslutning

På baggrund af ovenstående og den fremlagte dokumentation gøres det gældende, at: der ved overtagelsen forelå et skjult forhold ved skorstenen forholdet udgjorde og udgør en nærliggende risiko for skade forholdet ikke er omfattet af undtagelserne om slid, levetid eller planlagt renovering betingelserne for dækning efter ejerskifteforsikringens § 3.1 og § 3.5 er opfyldt Klagers krav fastholdes derfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget overbliksmatrix fremlagt af klageren, tilbud fra murerfirma af 15/10 2024 indhentet af klageren, tilbud af 9/10 2023 og slutfaktura af 31/7 2025 fra klagerens tækkemand og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 3/4 2023 fremgår bl.a.:

"Nr. 1**Vurdering** Gult hus

Skade Stråtaget/mønning fremstår generelt nedslidt med lunger og reduceret tykkelse, mos og bindetråden er synlig flere steder.

Risiko Forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele."

Af skadesanmeldelse af 10/10 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

03/10/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med udskiftning og renovering af taget

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Skorsten er konstrueret forkert.

Udskiftning og renovering af taget kan dermed ikke gøres færdigt, da det ikke vil være muligt at gøre taget tæt omkring skorstenen.

Samtidig er skorsten heller ikke lovlig ift. brandhensyn. Samtidig med ovenstående, har udformning af skorsten også forårsaget vandindtrængen til taget under stråtaget. Dette, og årsag til samme, har ikke været synligt, eller muligt at konstatere, førend at det eksisterende tag blev taget op. Dette betyder at dele af undertaget, samt lægter er i så dårlig stand at det skal udskiftes, igen inden udskiftning og renovering af taget kan færdiggøres, og at der indvendig ses vandskader over dør ind til køkkenet.

Hvad er årsagen til skaden?

Som skorstenen er konstrueret, har denne ikke på nogen tidspunkt siden den blev bygget, været korrekt udført, og dermed taget omkring tæt.

Hvor er skaden lokaliseret?

Selve skorstenen, samt taget omkring og dele af undertaget ned til tagskæg."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/12 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Skorsten er konstrueret forkert.

...

Konklusion

Stråtag utæt grundet udløb af levetid

Huset er opført i 1849 som almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

At skorstenen skulle være konstrueret forkert, kan ikke give mening da huset er født med stråtag og det sidste tag har ligget mellem 40 og 45 år, uden at der i konstruktionen ses skader.

Der vurderes at skaden er sket ved tagfladen under skorstenen grundet taget er slidt.

Forsikringstager fortæller at de fik vand ind ved overtagelsen, Dette vurderes skyldes taget er udløbet af levetid, der er ved udførelsen af TR 6 mdr. før overtagelsen gjort opmærksom på at der er nærliggende risiko for vandindtrængen og at dette kan medføre skader på underliggende konstruktioner.

At taget kommer til at ligge højere end tidligere og højere end udkragningen er ikke en konstruktionsfejl på skorstenen men en konstruktionsændring i forhold til det nye tag.

Utæthed var til stede ved overtagelsen og anmærket med nærliggende risiko i TR samt der er taget forbehold i policen.

Der er anmeldt at afstanden til stråtaget ikke overholder lovgivningen til 80 cm til rygningen fra toppen af skorstenen. Der var ikke krav til denne afstand ved opførelsen.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104535

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag fra 1996 fra ombygning af den østlige ende af huset hvor den nye tilbygning blev tækket.

Observationer og målinger

Skorstenen ses med slid og ælde og fremstår som en skorsten der er 175 år gammel

Ved besigtigelsen er stråtaget taget af og der er presenninger på taget og omkring skorstenen

Skorstenen er opført i 1849 og taget er på dette tidspunkt også opført med stråtag og konstruktionen har gennem tiden fungeret.

Tækkemanden fortæller ved besigtigelsen at taget kommer meget højere op i forhold til udsparringen på skorstenen. Dette har ikke før været et problem. Der ses ikke skader i konstruktionen ud over 1 lægte der er skadet, og opfugtning af 2 lægter under skorstenen. Lægterne er skadet og opfugtet grundet taget er slidt som anmærket i TR

På 1 salen ses der ikke i loftet eller omkring skorstenen løbere eller plamager der indikerer at der skulle have været utæt omkring skorstenen grundet inddækningen/udkragningen.

Der er i den østlige ende af huset i 1996 udført en ombygning hvor der i den ende af huset blev lagt stråtag.

Taget i den vestlige ende ved skorstenen blev ikke fornyet grundet taget ikke fejlede noget.

Taget vurderes derfor at være mellem 40-45 år gammelt ud fra slitagen på taget. Den nordlige side ses ikke slidt i samme omfang som den sydlige side hvilket er sædvanligt.

Forsikringstager fortæller at der var vandindtrængen på overtagelsesdagen hvor der kom vand ind over hoveddøren.

Stråtag

Foto 1

Undertaget ses med plamager omkring skorstenen og under skorstenen, samt 3 lægter der har været opfugtet og minimalt skadet

Foto 2

...

Taget tilstand ved udførelse af TR. Taget ses i området med plamager slidt og kæppen ses ligge synligt hvilket indikere at taget er udløbet af levetid og der er risiko for vandindtrængen

...

1 sal og hoveddør.

Foto 3

...

Der er ikke på 1 sal indikation på utætheder

Foto 4

...

Ankenævnet for Forsikring

13.

104535

Der er kommet vand ind ved hoveddøren

Stråtag

Foto 5

...

Taget ses nedslidt mod syd og udløbet af levetid da slidlaget er helt væk. Taget ses udført som en lang kvist med større gradstab end resten af taget hvilket giver kortere levetid. lægter ses været opfugtet under skorstenen.

Foto 6

...

Nordsiden som ser bedre ud hvilket er forventet da nordsiden ofte holder længere end sydsiden

...

Foto 7

Tækkemanden viser på billedet at taget kommer til at ligge meget højere end det har gjort før. Dette betyder at konstruktionen ændres på taget og dermed kan udgravningen på skorstenen ikke dække mere og det er nødvendigt med en ny inddækning.

Tilstandsrapport

1		Stråtaget/mønning fremstår generelt nedslidt med lunger og reduceret tykkelse, mos og bindetråden er synlig flere steder.	Forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.	-
2		Udvendigt træværk ved/under kvistene har påbegyndende nedbrydning i overfladen/fremstår udtørret, vindridset og med nedslidt overfladebehandling.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

"

Af selskabets besigtigelseskonsulents bemærkninger af 16/1 2026 fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af taget på ny, kan jeg ikke finde grunden til at taget som lægges skulle fylde så meget mere end øvrige tage der har været tækket på denne tagflade.

Stråene lægges på lægterne som er lagt direkte på eks. spær, tagfladen skal ikke tækkes i et tykkere lag end tidligere tage ud over 1 cm tyk branddug. I kippen bøjes rørene ned på modsatte side og fastgøres i øverste kæp, efterfølgende lægges en 4 mm tagpap under rygningen alt efter materiale da de fleste rygninger ikke er helt tætte. Rygningen lægges under et hønsenet for at holde på materialet. Derefter udlægges der kragetæer som man har gjort i al den tid huset har stået.

Derfor giver det ikke mening at der nu skulle være et problem i at lægge nyt tag.

...

Der ses udført ny skorsten eller også er den gamle forhøjet.

På billeder fra det gamle tag ses rørene ligge ind under udsparingen i skorstenen og mønningen ligger indtil hvilket er helt almindeligt og der ses ikke i underliggende konstruktion tegn på skader hverken inde og ude der indikere at taget har været utæt i længere tid og dermed udsparingen ikke har fungeret.

Det må derfor være grundet nye tilgange til taget at udsparingen skal ligge højere, hvilket er en del af et nyt tag."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1849 – den 1/10 2023. Klageren anmeldte den 10/10 2024, at man i forbindelse med udskiftning og renovering af ejendommens tag havde konstateret, at skorstenen var konstrueret forkert, og at udskiftningen af taget derfor ikke kunne færdiggøres, da det ikke var muligt at gøre taget tæt omkring skorstenen. Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af skorstenen i henhold til det fremlagte tilbud på 99.375 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at der ved overtagelsen forelå et skjult forhold omkring skorstenen, at forholdet udgjorde og udgør en nærliggende risiko for skade, at forholdet ikke er omfattet af undtagelserne om slid, levetid eller planlagt renovering, og at betingelserne for dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5 er opfyldt. Klageren har anført, at der ikke foreligger dokumentation, der understøtter selskabets antagelse om, at skorstenen er opført samtidig med huset og i overensstemmelse med dagældende byggeskik. Hvad angår, at der i skadesanmeldelsen er henvist til vandindtrængning, har klageren påpeget, at det samme sted også fremgår, at tagudskiftningen allerede var planlagt og igangsat, og at der derfor ikke rejses krav

vedrørende undertag, lægter eller indvendige følgevirkninger – herunder vandindtrængning i køkkenet. Klageren har påpeget, at det anmeldte forhold alene vedrører skorstenen, der udgør en selvstændig og væsentlig nærliggende risiko for, at der opstår skader på ejendommen som følge af blandt andet vandindtrængning. Klageren har anført, at der på overtagelsestidspunktet var et skjult konstruktivt forhold ved skorstenen i form af manglende korrekt inddækning og åbent murværk under tagniveau. Disse forhold indebærer en vedvarende og dokumenteret nærliggende risiko for vandindtrængning, hvilket understøttes af fotodokumentation, faglige vurderinger fra tækker og murer og branchevejledningen "veludført stråtag". Skorstenen er ikke anmærket i tilstandsrapporten, og der er derfor ikke tale om et forhold, der måtte forventes eller accepteres ved overtagelsen. Udbedringen af skorstenen kan ikke anses for en følgeudgift til den planlagte renovering. Denne renovering omfattede alene udskiftning af stråtaget. Klageren har anført, at udbedringen af skorstenen var en nødvendig forudsætning for at kunne genetablere et tæt tag og kan derfor ikke anses som en frivillig forbedring eller et planlagt arbejde.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skorstenen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det centrale for vurderingen af dækningsspørgsmålet er, om skorstenens udformning har givet anledning til skader, og om skorstenen i øvrigt har været omfattet af en planlagt renovering. Selskabet har anført, at det derfor ikke har væsentlig betydning, hvornår skorstenen er opført, eller om den i øvrigt er opført tidstypisk. Selskabet har påpeget, at klageren var påbegyndt en renovering af det nedslidte tag og i den forbindelse er stødt på udfordringer med skorstenens udformning. Selskabet har henvist til, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at tækkemanden under besigtigelsen oplyste, at tag højden som led i renoveringen ville blive hævet over skorstenens udkragning. Det vil derfor være nødvendigt med en ny inddækning, der kan sikre tætheden omkring skorstenen. Selskabet har anført, at arbejderne vedrørende skorstenen er motiveret af klagerens planlagte renovering. Selskabet har påpeget, at der ikke er konstateret vandindtrængen i beboelsen i nærheden af skorstenen, og at der ikke er dokumentation for, at den konstaterede vand-

indtrængning kan henføres til skorstenen. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent hverken på selve skorstenen eller på tagfladen i øvrigt eller inde i beboelsen har fundet tegn på, at skorstenen skulle være utæt. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at skorstenen har været behæftet med utætheder. Hvad angår, at klageren har oplyst, at tagets opbygning har medført, at taget kommer til at ligge væsentligt højere end tidligere, og at skorstenens udformning i den forbindelse har udgjort en hindring for udskiftning af tagbelægningen, har selskabet anført, at henset til skorstenens alder, så har tagbelægningen naturligvis været udskiftet adskillige gange i husets levetid, og at selskabets besigtigelseskonsument finder det uforståeligt, at taget nødvendigvis skulle ende med at ligge væsentligt højere end tidligere. Selskabet har anført, at såfremt klagerens argumentation skal lægges til grund for sagen, så må arbejderne på skorstenen anses som nødvendige følgeudgifter af en planlagt renovering, hvilket selskabet ikke skal dække.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skorstenen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/10 2023 og anmeldte forholdet den 10/10 2024 i forbindelse med, at stråtaget skulle udskiftes, og at der ikke

Ankenævnet for Forsikring

17.

104535

er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet som følge af den måde, som skorstenen er konstrueret på.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier af skorstenen, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/12 2024, at "tækkemanden viser på billedet at taget kommer til at ligge meget højere end det har gjort før. Dette betyder at konstruktionen ændres på taget og dermed kan udgravningen på skorstenen ikke dække mere og det er nødvendigt med en ny inddækning", og at den omstændighed, at en planlagt renovering viser sig mere kompliceret end forventet, ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har herefter lagt vægt på, at det fremgår af notat af 16/1 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at "på billeder fra det gamle tag ses rørene ligge ind under udsparingen i skorstenen og mønningen ligger indtil hvilket er helt almindeligt og der ses ikke i underliggende konstruktion tegn på skader hverken inde og ude der indikere at taget har været utæt i længere tid og dermed udsparingen ikke har fungeret", og at klageren ikke heroverfor ved sagkyndig udtalelse eller lignende har godtgjort, at det modsatte skulle være tilfældet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

104535



Jørgen Steen Sørensen

formand