

# Ankenævnet for Forsikring

Den 19. januar 2022 blev i sag nr. 97052:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1914. Klageren overtog ejendommen den 19/9 2019 på baggrund af tilstandsrapport af 16/8 2019.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

| Bygn.:                                        | Karakter:       | Registrering og note:                                                              |
|-----------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>                                      | <b>Beboelse</b> |                                                                                    |
| <b>A. Primære bygningsdele</b>                |                 |                                                                                    |
| <b>1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten</b> |                 |                                                                                    |
| 1.3 Skotrender/inddækninger                   | K2              | Afvandingsrender omkring tagvinduer mangler oprensning, der er bl.a. mosbegroning. |
| 1.16 Bemærkninger til skorsten                | K1              | Der er mindre pudsrevner nederst i skorsten (lige over tag).                       |

...

## Sælgers oplysninger om ejendommen

...

### Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

Ja      Nej

...

|     |                                                                                                                                                                                                       |                                     |                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.  | <b>Generelle oplysninger</b>                                                                                                                                                                          |                                     |                                     |
| 1.1 | Hvor mange år har du ejet ejendommen?<br><b>34 år</b>                                                                                                                                                 |                                     |                                     |
| 1.2 | I hvilken periode har du boet på ejendommen?<br><b>Hele perioden</b>                                                                                                                                  |                                     |                                     |
| 1.3 | Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår?<br><b>Nyt tag og indrettet tagetage til disponibelrum</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 1.4 | Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?<br>Hvis ja, hvilke?                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ... |                                                                                                                                                                                                       |                                     |                                     |
| 7.  | <b>Vinduer og døre</b>                                                                                                                                                                                |                                     |                                     |
| 7.1 | Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder?<br>Hvis ja, hvor?<br><b>I stueetagen Vinduer på 1. sal er skiftet i 2013</b>                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 7.2 | Har du kendskab til, at der er vinduer og døre, som ikke fungerer?<br>Hvis ja, hvilke vinduer og døre fungerer ikke?                                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7.3 | Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i vinduer/døre?<br>Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?                                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

I klageskema af 6/7 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

## "Kort redegørelse for sagen

Vi har oplevet vandindtrængning i lofterne på to af vores i alt 5 kviste. Dette er kviste hvor der er skiftet vinduer og inddækning og paptag indenfor de sidste 10-15 år. I forbindelse med den oplevede vandindtrængning konstaterede vi, at:

- Kvisttagene på alle kviste er lavet som flade tage – uden fald (har ikke været tilladt siden 1981 jf. TOR anvisning 24 – nu PTM anvisningerne).
- På alle kvisttage er der lavet afløb, men vandet står i lunke på taget der er over 3 cm og kommer først der op til afløb (se tagstensbillede med tommestok)
- Den smule fald der er på tagene går ind mod huset og væk fra afløbet
- Tagstenen over kvisttaget er sat direkte af på selve paptaget
- Bagkant på paptaget er utroligt ringe udført.

Da tagsten står direkte på paptaget og der ikke er fald på taget, så betragtes disse to faktorer som primære årsag til at påberåbe, at der er tale om en konstruktionsfejl i forbindelse med paptagets etablering. Disse to elementer vil give taget en kraftig forringelse i levetid samt øge risikoen for følgeskader på andre dele af konstruktionen/huset.

Forsikringsselskabet har afvist med udgangspunkt i slid og ælde. Her har vi afvist der er tale om ælde, da et tag bør kunne holde i ca. 50 år, jf. ledende producenter. Og slid, ja, det ligger jo implicit i vores klage at der netop kan være tale om slid i forbindelse med den gennemtæring der har gjort at vi er blevet opmærksomme på fejlkonstruktionen. De har endvidere anvist en specifik lunke på det ene tag, hvor vandindtrængning muligvis er opstået, men således er intet sikkert på den konto. Vi kan se at loftet i den kvist, der har haft kraftigst vandindtrængning også på mæglerbilleder havde en 'nedposning' i hele loftkonstruktionen, hvilket antyder at problemet ikke er nyt, men først komme til syne her ved årsskiftet grundet den synlige vandindtrængningen. Denne nedposning kan ses i større eller mindre grad på de andre kviste også. Alt sammen vidner om, at perforeringen af taget er kommet gradvist via slid fra eks. de tagsten der står direkte på tagpappet.

Men uanset vandindtrængning eller ej, så mener vi, bl.a. efter at have konsulteret ekstern rådgiver, at der er tale om en fejlkonstruktion af selve paptaget på vores 5 kviste. Således er dette blevet os bekræftet af den uvildig håndværker der foretog skadesikring da vandet piblede ind samt [klagerens bygningskonstruktør fra arkitektfirmaet] der efter besigtigelse har udarbejdet vedhæftede rapport.

### Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at forsikringen dækker omkostninger der skal til for at vi får korrekt fald på kvisttagene herunder at tagsten ikke er sat af på selve tagpappet. Ydermere skal det undersøges om der har været vandindtrængning i mansardtaget/murværk der kan danne grundlag for følgeskader, herunder skimmel. Sidst, men ikke mindst, så skal der ved de to kviste, hvor der har været vandindtrængning, foretages udskiftning af gips og træværk og der skal males."

Selskabet har i brev af 19/8 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

### "Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen ved to af husets fem kviste, som ifølge klager skyldes en konstruktionsfejl ved kvistene, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at utæthederne skyldes almindeligt slid og ælde, og at der ikke er påvist konstruktionsfejl.

### Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 19. september 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 6. januar 2021 anmelder klager vandindtrængen ved den ene kvist. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 18. januar 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag D.

Den 22. februar 2021 oplyser klager til DBF, at der nu kommer vand ind ved en yderligere kvist.

Den 9. marts 2021 afviser DBF dækning. Efter en dialog mellem klager og DBF foretager selskabet en genbesigtigelse den 17. marts 2021. Notat med billeder fremlægges som bilag E. DBF fastholder herefter afvisningen den 19. april 2021.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 16. juni 2021 og igen den 6. juli 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

### Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af korrekt fald på alle husets kviste, montering af tagsten, så de ikke rører ved tagpappet, udbedring af konstaterede følgeskader og undersøgelse for eventuelle andre følgeskader.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 19. september 2019 var forhold ved kvistene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en patriciervilla fra 1914 med mansardtag. I taget er der fem kvistvinduer med fladt tag med tagpap og zinkkant hele vejen rundt. Der er afløb i alle kvisttagene. Husets tag er ifølge sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten udskiftet i sælgers ejertid, hvilket vil sige inden for de seneste ca. 35 år.

DBF har besigtiget ejendommen to gange og fundet, at vandet trænger gennem utætheder i tagpappet, som på alle kviste generelt er påvirket af slid og ælde. Skiferbelægningen er slidt af, der er mos- og algevækst på taget, og der er lunger som følge af almindelig vejrpåvirkning, herunder at solen varmer underlaget op. Visse steder rører tagstenene ved tagpappet, men der ses ingen tegn på trykmærker eller særligt slid fra stenene de pågældende steder, ligesom det ikke ses at være disse steder, der forekommer vandindtrængen. Der henvises til begge besigtigelsesnotater (bilag D og E), se særligt bilag E, billede 14.

Klager har fremlagt en rapport fra [arkitektfirmaet], som anfører, at kvistene er opbygget forkert, bl.a. da kvistenes tag har fald ind mod husets tag, og tagstenene rører ved tagpappet. Det konstateres samtidig, at kvistene er opbygget af tidstypiske materialer.

Firmaet forudsætter, at taget på kvistene er 10-15 år gamle. Dette ses ikke at fremgå af tilstandsrapporten eller af sagens dokumenter i øvrigt. DBF har forsøgt at fremskaffe oplysninger om tagets alder ved at tage kontakt til sælger, som imidlertid ikke husker dette. Hun oplyser dog, at taget ikke blev udskiftet samtidig med vinduerne, som klager tilsyneladende har lagt til grund.

DBF er enig med [arkitektfirmaet] i, at bagfald mod taget og det forhold, at der står vand på kvistenes tag, kan øge risikoen for vandindtrængen, hvis tagbelægningen får utætheder. Det forhold, at kvistene kunne være konstrueret mere hensigtsmæssigt, hvilket eventuelt ville medføre mindre vedligeholdelse, er imidlertid ikke det samme som at sige, at kvistene er fejlkonstruerede.

At klager oplever vandindtrængen 1 år og 4 måneder efter overtagelsen, fordi det ældre tagpap er slidt og med tiden får utætheder, er ikke et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen. Det hører under almindelige vedligeholdelse at sikre, at tagbelægningen er tæt, herunder at reparere eller udskifte tagpappet, når dette med tiden får utætheder eller må anses for at have udtjent sin levetid.

Det kan ikke afvises, at det eventuelt kan medføre lidt ekstra slid på tagpappet, at tagstenene visse steder rører ved tagpappet, selvom der konkret ikke ses tegn på dette. Det er imidlertid ikke en skade i sig selv, at en konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Der ses ingen sammenhæng mellem forholdet og den anmeldte vandindtrængen, og det er ikke påvist, at tagets levetid er væsentligt nedsat.

Klager har således ikke påvist, at tagene var utætte på overtagelsestidspunktet, eller at der er forhold ved kvistenes konstruktion, som på overtagelsestidspunktet den 19. september 2019 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.1 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 26/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

**"Ad Indledning:** En uvildig tømrer har konstateret at opbygningen af kvisttagene ikke stemmer overens med de forskrifter der er for fald på den slags tage – disse retningslinjer strækker sig tilbage til start 1981. Der er desuden foretaget en uvildig vurdering af tagene af [klagerens bygningskonstruktør fra arkitektfirmaet], der også vurderer kvisttagene som værende fejlkonstrueret jf. hans rapport jeg tidligere har fremsendt. Vi anfægter således, at der ikke er tale om konstruktionsfejl, da vi har haft to uvildige til at besigtige forholdene.

**Ad 'Opfattelse af sagen' afsnit 2:** Vi mener at have fremkommet med klare beviser for at taget er fejlkonstrueret. En fejlkonstruktion opstår ikke pludseligt. Vi har endvidere tidligere fremsendt billeder fra salgsopstillingen, der viser at loftet i kvisten allerede ved billedtagning af ejendomsmægler 'buede nedad' (Bilag A). Dette sender et klart signal om, at der allerede på det tidspunkt var en eller anden form for vandindtrængning.

**Ad 'Opfattelse af sagen' afsnit 3:** Det skal præciseres, at udskiftningen af husets teglstenstag ikke er foregået samtidigt med seneste udskiftning af tagpappen på kvistene. Teglstenstagnet er blevet skiftet for op til 35 år siden, men tagene på kvistene er blevet udskiftet indenfor de sidste 10-15 år sammen med inddækningen i forbindelse med udskiftning af vinduer. Sælger mener at huske at det var i 2013, hvilket stemmer med datering i vinduer. Se endvidere kommentar til afsnit 6 nedenfor.

**Ad 'Opfattelse af sagen' afsnit 4:** DBF har besigtiget taget indefra og 'nødtørftigt' udefra. Her kom konsulenten op i stilladset sammen med en tømrer og kom meget hurtigt ned igen grundet en vis højdeskræk. Tømrer gav udtryk for at der ikke blev kigget særligt grundigt. Dette understreges endvidere af ordvalg i rapporten for genbesigtigelsen, som jeg fik tilsendt af DBF, men som de ikke har medsendt (bilag B). Her fremgår det at det 'antages' at vandet kommer ind på en 'antaget' måde – det er således ikke påvist. Konsulenten har besigtiget den indvendige overflade hvor vandet kom ind, men da et stort område var vådt, er det ikke muligt at stadfæste præcist hvorfra vandet kommer. Argumentet for at vandet skulle være relateret til en lunke er således blot en antagelse og er ikke undersøgt endsige konstateret.

Konsulenten anfører at tagpap er lagt oven på brædder med mellemrum. Dette har vi ikke set, og det kan ikke ses hverken oppefra eller nedefra, og såfremt det forholder sig således, er det skjult under tagpappet. Men i fald det er tilfældet, at man har valgt ikke at udbedre eller ligefrem har nyetableret denne konstruktion for 10-15 år siden, så må det bidrage til den samlede opfattelse af en konstruktionsfejl.

Der skrives om en del alger og mos – og det er også helt korrekt, at der på den kvist der vender mod nord, og hvor der som kvist nummer to også har vist sig en smule vandindtrængning, er en del alger og mos. Men det er at forvente, da den netop er nordvendt. På den kvist der har den største vandindtrængning, er der ikke nogen særlig alge- eller mosbelægning.

Første billede i bilag A og det i DBF Bilag E, billede 1, viser ikke det kvisttag, hvor der er primær vandindtrængning. Dette giver ordlyden fra DBF ellers den klare fornemmelse af. Her har jeg vedhæftet billeder af kvisttaget som de blev taget og sendt med den oprindelige skadesanmeldelse og sendt pr. mail til [selskabets medarbejder] hos DBF d. 12/2 2021 (Bilag C) kl. 15.19. Billeder af taget er bilag D, C og E

**Ad 'Opfattelse af sagen' afsnit 6:** Sælger (...) har ikke sagt at der blev lavet nye kviste i forbindelse med udskiftning af vinduer, men derimod at der blev lavet ny inddækning og tagpap. Dette blev kommunikeret gentagende til os og ejendomsmægler ved besigtigelser. Selve skelettet i kvisten er således af ældre dato, hvilket også ses tydeligt ud af billedmaterialet. Men da man lavede nyt tagpap i forbindelse med udskiftningen af vinduer, så burde man naturligvis have sikret at underlaget gav den korrekte hældning samt at tagsten ikke blev sat af på pappet.

**Ad 'Opfattelse af sagen' afsnit 8:** DBF skriver, at fordi vi klager over et år efter overtagelsen, så er det at betragte som almindeligt slid. Fejl, vil vi mene, kan vise sig gradvist, ganske som hvis der eks. var tale om et betondæk som ikke er lagt med korrekt tykkelse og derfor på et tidspunkt flækker. Det er ikke at sidestille med slid. Vi mener således ikke at denne indsigelse giver mening i forhold til, at vi netop mener der er tale om en fejlkonstruktion der har givet fejlen.

**Ad 'Opfattelse af sagen' afsnit 10:** DBF mener ikke at vi har påvist at tagene var utætte ved overtagelsestidspunktet. Vi mener heller ikke at det er det, vi skal påvise, men tværtimod at tagene har en konstruktionsfejl. Dog henviser vi igen til nedbøjning på loftet på Bilag A.

## Opsummering:

Vi finder fortsat at der er tale om en konstruktionsfejl. DBF vælger at kalde det 'ikke udført håndværksmæssigt optimalt'. Hertil vælger vi at spørge, hvad er forskellen på om noget er udført ikke-optimalt eller om det er en konstruktionsfejl. Vi mener tidligere at have fremsendt regler for hvilket fald der skal være på tagpapkonstruktioner – disse regler er ikke fulgt. Tagsten er sat af på tagpappet, hvilket DBF også er enig i kan generere ekstra slid.

Vi mener fortsat der er tale om konstruktionsfejl grundet:

- Manglende og/eller ukorrekt fald
- Tagsten sat af direkte på tagpap
- For lille opkant mod undertag (hvor vand også kan komme over når det kan stå op med 3 cm.)
- Uvildig rapport der konkluderer at der er tale om fejlkonstruktion samt faglig vurdering af tømmer, der har taget tagstenene af og reelt besigtiget forholdene

Ovenstående punkter er ikke berørt i en tilstandsrapport og var til stede ved overtagelse af huset. Den synlige vandindtrængning indtraf 15 måneder efter overtagelse. Vi mener derfor fortsat at det er Dansk Boligforsikrings opgave at dække de fremlagte ønsker om udbedringer."

Selskabet har i brev af 20/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har tegnet forsikring med basisdækning, og det er således ikke i sig selv afgørende for dækning under ejerskifteforsikringen, om opbygningen stemmer overens med forskrifter/retningslinjer, eller for så vidt om kvistene kan siges at være fejlkonstruerede. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkvistene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, hvilket må afvises.

Der er tale om en helt normal og tidstypisk konstruktion fra opførelsestidspunktet i 1914. Det forhold, at tagpappet bliver slidt og 15 måneder efter overtagelsen også bliver utæt på 2 ud af ejendommens 5 kviste, er ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen – heller ikke selvom den opståede vandindtrængen muligvis forværres af, at konstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt optimalt.

Det er ikke korrekt, at DBF ikke har fremlagt notatet fra genbesigtigelsen. Dette er fremlagt af selskabet med tilhørende billeder som bilag E.

For så vidt angår klagers oplysning om, at tagpappet skulle være udskiftet i forbindelse med vinduerne i 2013, så har DBF som sagt ikke kunnet få denne oplysning bekræftet af sælger. Sælger har tværtimod oplyst til DBF, at tagpappet på kvistene ikke blev udskiftet, da vinduerne blev udskiftet, hvilket også stemmer overens med den tilstand, som tagpappet havde ved selskabets besigtigelse, hvor tagpappet fremstod med slidt skiferbelægning og lunger. Dette ses særligt på billederne til genbesigtigelsen (selskabets bilag E), f.eks. billede 15, 17 og 18).

Uanset tagpappets konkrete alder, så må det fastholdes, at den anmeldte vandindtrængen ikke var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. december 2019, og at der heller ikke var forhold ved tagkvistene, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade. Det bemærkes i den forbindelse, at der efter det oplyste ikke er konstateret vandindtrængen ved husets øvrige kviste.

Klager anfører, at billedet fra salgsopstillingen viser en nedbuling over vinduet, hvilket 'sender et klart signal om, at der allerede på det tidspunkt var en eller anden form for vandindtrængen'. DBF har svært ved at se ud fra billedet, hvor denne nedbuling skulle være, og bemærker i øvrigt, at ejendomsmæglerbilleder ofte har været igennem forskellige typer af filtre, som kan ændre på dimensionerne/linjerne i rummet.

At loftet over vinduet allerede ved overtagelsen skulle bære tydeligt præg af vandindtrængen må herudover anses for tvivlsomt henset til, at klager først oplever vandindtrængen 15 måneder efter overtagelsen og ikke inden dette tidspunkt har fundet anledning til at undersøge for vandindtrængen."

Klageren har i brev af 23/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som svar vil jeg blot igen gøre opmærksom på, at den rapport jeg fik tilsendt for genbesigtigelsen, ikke er den samme rapport som DBF har fremsendt som dokumentation. Hertil kommer, at jeg atter engang vil understrege, at der findes dokumentation baseret på forkert billedmateriale – altså hvor billederne af DBF er blevet forvekslet. Disse to elementer vælger DBF ikke at forholde sig til i deres 2. høringsvar.

DBF henholder sig til slid og ælde... men så kan det jo undre, at der efter DBF's vurdering ikke har været nogen problemer ved overtagelsestidspunktet. Specielt set i lyset af at:

- Konsulenten fra DBF selv udtrykte, at det tydeligt kunne ses, at det havde 'søbet i vand længe'. Denne bemærkning fandt jeg ikke relevant før nu, da jeg mente at billederne talte deres eget tydelige sprog.
- At to ud af fem kviste, på hver sin side af huset, får udfordringen nogenlunde samtidigt er påfaldende som en 'tilfældighed'.

DBF skriver at de ikke kan se at der er en nedbueing af loftet på mæglerbilledet af det vindue der har haft den største vandindtrængning. Her vil jeg gerne rette opmærksomheden på den skyggeliste, der sider i hjørnet mellem toppen af vindue og kvistloft – her ses det tydeligt at loftet buer ned. I forbindelse med at kigge billederne efter har jeg desuden fundet at der på mæglerbilledet (tidligere fremsendte Bilag A) faktisk også er en antegning af vandindtrængen i højre side i toppen ved det øverste fag. Jeg har taget et screendump (Bilag H) og sat en firkant rundt om det, samt vist bugningen ved listen med en rød lige streg. Jeg har dernæst været i vores arkiver for at se om jeg dog ikke kunne finde et billede af samme vindue – og det kunne jeg (Bilag G). Og på dette billede ses tydeligt samme sorte antegning af dråber som på mæglerbilledet. Dette understreger for mig, i tillæg til ovenstående, at problemet også var til stede ved overdragelsestidspunktet og at problemet gør sig gældende ved alle husets kviste, da der er tale om en fejlkonstruktion der skaber udfordringen. Dette er undersøgt af to uvildige fagfolk, hvoraf den ene har lavet en decideret rapport.

Jeg fastholder således at tagene på kvistene (5 stk.) skal laves om, så der er et fald og så tagsten ikke står ned på tagene og evt. følgeskader skal udbedres – begge elementer på ejerskifteforsikringen regning."

Selskabet har i brev af 26/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"DBF kan ikke forholde sig til klagers påstand om, at han skulle have modtaget en anden besigtigelsesrapport, eller at billederne skulle være forvekslet. Klager må redegøre nærmere for dette såfremt han måtte mene, at det har betydning for nævnets vurdering af sagen.

[Arkitektfirmaet] har anført, at konstruktionen er udført med en lav opkant mod undertaget, og at tilslutningen til undertaget ser ud til at være udført uden fast underlag og med en svag samling. Klager anfører, at dette kan medføre vandindtrængen, hvis der står 3 cm. vand på kvisttaget.

Klager har alene krævet dækning til etablering af korrekt fald samt ændring således, at tagstenene ikke rører ved tagpappen. Dette fremgår af både klagers indledende klage og hans seneste høringsvar.

DBF skal dog for god ordens skyld afvise, at forholdet omkring opkant og samling på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade henset til, at der er tale om den oprindelige kvistkonstruktion fra 1914 med tagpap, som er mellem 15 og 35 år gammelt, og at klager først oplever vandindtrængen 1 år og 4 måneder efter overtagelsen, hvilket i øvrigt ikke kan påvises at have relation til den lave opkant – hverken ifølge DBF's konsulent eller [arkitektfirmaet], som også anviser årsagen til at være slidt tagpap.

DBF skal i øvrigt gøre opmærksom på, at klagers husforsikring ifølge klager gerne vil dække den nuværende skade, jf. selskabets bilag F, side 6 (nederst). DBF kan ikke pålægges at dække skader, som allerede er dækket af anden forsikring. At husforsikringen eventuelt måtte mene, at ejerskifteforsikringen bør dække dele af skaden, er herefter en sag mellem forsikringsselskaberne og ikke klager vedkommende."

# Ankenævnet for Forsikring

9.

97052

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadeanmeldelse af 6/1 2021 fremgår bl.a.:

**"Hvordan blev skaden opdaget**

Vi opdagede at det begyndte at dryppe ned i vindueskarmen fra toppen af kvisten.

**Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**

Der er vandt over en af vores kviste. Vi kan nu også se på ældre billeder at loftet i kvisten har buet ned, dette har formentlig at gøre med at skaden er ældre, men først kommer til synes nu. Vil tro der er tale om en utæthed i tagkonstruktionen. Det kan også ses på den nyopsatte filt på vægge, at den i loftet af kvisten er begyndt at 'bule', hvilket giver en fornemmelse af fugt i konstruktionen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/1 2021 fremgår bl.a.:

**"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:**

**Konstruktion/opbygning:**

Huset er bygget med mansardtag med 8 kvistvinduer, to i hver verdens hjørne.

Kvisten indvendig er opbygget af gipsplade.

Isolering og dampspærre ukendt

Kvisten har en zinkkant hele vejen rundt som opfanger nedbøren og leder det ud af afløb på taget

Kvistens zinkkant er afsluttet med tagpap.

**Beskrivelse:**

Indvendig ses der tegn på indtrængende vand. Billedet 6

Gipsinddækningen i toppen af kvisten bærer præg af fugt ophobning i for af nedbøjning. Billedet 2

Tramex kontrol mål. Billedet 5

Der måles forhøjet fugt i gipspladen. Billedet 6

FT oplyser at der står en sø af vand, oven på tagpappet, har dog ikke mulighed for at komme derop og se efter.

**Konklusion:**

Jeg vurderer at tagpappet er blevet utæt og der kommer vand ind i toppen af kvisten.

For at beskrive omfanget af skaderne i kvist opbygningen skal der laves nærmere undersøgelser.

**Alderen på det skadede:** 107 år.

**Aktuelle skader:** skade ligger i vandindtrængning i kvist

**Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:** dette har konstruktiv betydning og risiko for følgeskader i form af råd.

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

Normal byggeskik på daværende tidspunkt.

**Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:**

Nej forholdet har ikke været til stede da FT overtog bygningen d. 1-12 2019  
FT fortæller at de først nu har opdaget vand indtrængningen.

...

**UDBEDRING:****Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Lap taget med nyt tagpap.

**Omkostningerne til det skadede:**

Beløb: 0.- kr. ekskl. moms.

Vurderes ikke at være dækningsberettiget da skaden er opstået et år efter overtagelse.

Såfremt det vurderes dækningsberettiget er jeg gerne behjælpelig med udregning af pris.

**Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:**

Intet

Omkostningerne til følgeskader:

Beløb: 0.- kr. ekskl. moms

**YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:**

**Oplyst af dig ved besigtigelsen:** Der udarbejdes en rapport som skadesbehandler tager en afgørelse ud fra.

**Oplyst til dig ved besigtigelsen:**

FT oplyser at de først nu har opdaget der kun vand ind over vinduet."

Af klagerens mail af 10/3 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vores husforsikring har således besigtiget det 'i bund' og deres betragtning er, at de gerne dækker den nuværende skade, men at de samtidigt mener, at det bør være ejerskifte der skal dække den, da der er tale om konstruktionsfejl. Vores forsikring ligger hos [andet selskab]. Her udtalte ... fra [andet selskab], at 'havde den skade været dækket af deres ejerskifte, så havde den være dækket med det samme grundet den tydelige fejl i konstruktionen og det akutte forbundet med vandindtrængning'."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 17/3 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg fastholder stadig min rapport fra første besøg.

På de nye billedet ses omfanget indvendig på billedet 8.

Dette område er understøtte af målinger med Protimeteret på billedet 2 til 7

Udvendig ses taget på billedet 14

Som der ses i den røde cirkel, er der som om at tagpappen falder med mellem revnerne på de to brædder som fungere som tag.

Når der er mellemrum mellem brædderne vil tagpappen falde ned mellem brædderne. Dette sker når tagpappet bliver varmet op af solen, dette effekt er værst om sommeren når der er varmt.

Det er lidt som at ligge et stearinlys på en radiator. Stearinlyset vil ligge fint indtil radiatoren bliver varm, så vil stearinen blive blød og rende ned mellem radiator rillerne.

Derfor vil jeg stadig holde på at forholdet ikke var tilstede da FT flyttet ind men er sket mens FT har ejet huset.

Nu er der også begyndt at komme vand ind på værelset ved siden af. Billedet 10

Og her er det den samme sag om igen. Samme opbygning og samme årsag.

Jeg kan ikke konstatere at der er en konstruktions fejl i opbygningen af kvisten, da det var sådan man lavede tingene førhen.

Der ses på billedet 1 at der står vand på tagpappen men dette er ikke en konstruktions fejl i forhold til BR. På tagpap tage må der gerne være vandpytter dog siger man max 1,5 cm vand. Man må ikke kunne få våde sko."

Af udtalelse af 17/3 2021 fra arkitektfirmaet indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"[Arkitektfirmaet] er blevet hyret til at foretage en uvildig gennemgang af tagkonstruktionen på fem tagkviste på [klagerens ejendom]. Gennemgangen er udført på baggrund af, at der ved to af kvistene er konstateret vandindtrængning. Det er således vores opgave at vurdere om konstruktionen er lavet efter forskrifterne, om den er mangelfuld eller om der kan være tale om en egentlig fejlkonstruktion.

Konstruktionens beskaffenhed:

Konstruktionen er besigtiget tre gange. Første gang ved første konstaterede vandindtrængen, anden gang efter indvendig blotlægning og senest d.d. efter at de udvendige tagsten er blevet fjernet. Taget er en almindelig flad tagpaps konstruktion, der har en forventet levetid på ca. 50 år. Ved første øjekast vurderes taget at være i orden, men i forbindelse med en nærmere besigtigelse kan det konstateres at:

- Vand opsamles mere end hvad det burde på tagkonstruktionen. Der måles 2-3 cm. vand i pytter.
- Alle fem tage har hældning ind mod huset.
- Alle fem tage har mindre hældning væk fra afløbstud.
- Alle fem tage har teglsten fra mansardtaget støttende på selve tagpappet.
- Konstruktionen op mod undertaget er udført med en meget lav opkant og tilslutningen til undertaget ser ud til at være udført uden fast underlag og med en svag samling.

Vi er af ejer blevet oplyst, at der indenfor de sidste 10-15 år er indsat nye vinduer i kvistene og der i den forbindelse også er lavet ny inddækning. Vores vurdering af kvistenes alder er også at de er 10-15 år gamle. Dette underbygges endvidere af dateringen i vinduerne.

Konklusion:

En tagkonstruktion som denne skal have en naturlig afvanding og der må ikke ophobes mere end små pytter i kort tid, på taget. Fald fra en tagkonstruktion som denne bør udføres så det ledes væk fra bygningen og ikke ind mod taget. Afvanding bør sikres med flere afvandingsmuligheder og bedst med afvanding ud over kanten. Hvis der imod god byggeskik, udføres bagfald på taget, skal sikringen mellem nyt paptag og ældre pap undertag udføres på et fast underlag med minimum 2 lag papdækning, således at dette er tilstrækkeligt sikret mod gennemtrængning.

I en konstruktion som denne må tagsten ikke hvile af på tagpapunderlaget. Stenene her er lagt på en lægte og hviler ned på kvistens paptag. Tagsten der er monteret således, vil kunne bevæge sig. Denne bevægelse vil over en periode kunne forårsage slid på paptaget med gennemhulning til følge. Tagsten bør aldrig hvile af på et materiale der kan gennemslides. I sådanne konstruktioner skal konstruktionen enten udføres så der holdes tilstrækkelig afstand mellem tagsten og tagpap eller der skal under tagstenen udlægges et materiale der ikke kan gennemslides af tagstenens bevægelse.

Som følge af dette er der kommet vandindtrængning ved to ud af fem kviste indenfor 10-15 år efter konstruktionen er udført, hvor holdbarheden burde være på ca. 50 år, hvilket understreger overdreven slitage der vurderes at komme fra tagstenens årlige slid.

Vores vurdering er, at de materialer der er benyttet samt mængden heraf er efter normal byggeskik.

I selve opbygningen af kvisttagene er hældning i forhold til afløb, teglstenenes kontakt med tagpappen samt opkant i forhold til undertaget stærkt kritisable forhold og er efter vores vurdering fejlkonstrueret. Vi vurderer endvidere, at udbedres konstruktionen ikke, da kan det forvolde større varig skade på huset, herunder mulighed for skimmelsvamp."

Af selskabets mail af 6/7 2021 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kan oplyse, at jeg har kontaktet sælger, for at få nærmere oplysninger om alderen på kvistene, men sælger kunne desværre ikke huske hvornår der sidst er udført arbejder på kvisttagene. Han mente ikke, at der var sket nogen ændringer på konstruktionerne, og der blev ikke lavet arbejder på taget da vinduerne blev udskiftet i 2013.

Jeg kunne ikke få verificeret oplysningen om, at kvisttagene skulle være udført senere end tagudskiftningen (som sælger ikke kunne tidsfæste). Sælger kunne oplyse, at det var en tømrermester ved navn ... (...), der stod for arbejdet med taget, men jeg har desværre ikke været i stand til at finde frem til det pågældende firma. Jeg må stadig støtte mig til luftfotos af ejendommen, og det faktum, at tagpappen fremstår slidt.

Min henvendelse til sælger, har ikke ændret noget i forhold til vores vurdering af sagen. Det er stadig min opfattelse, at kvisttagene er blevet utætte som følge af slid og ælde.

Jeg mener i øvrigt ikke, at dit billede nedenfor kan tages som udtryk for en bestemt vandstand. Tagsten er porøse og vil suge vand. Tidligere billeder vi har modtaget viser jo en del begroninger og mørke aftegninger, som tydeligvis ikke indikerer nogen vandlinje."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### "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.

...

### 3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

### 4.6

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

### 4.7

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

## Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1914. Klageren overtog ejendommen den 19/9 2019 og anmeldte den 6/1 2021 vandindtrængen ved ejendommens ene kvist. Efterfølgende oplyste klageren om vandindtrængen ved endnu en af ejendommens i alt 5 kviste. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at utæthederne skyldes almindeligt slid og ælde, og at klageren ikke har påvist konstruktionsfejl.

Klageren ønsker etablering af korrekt fald på alle ejendommens kviste, montering af tagsten, således at der ikke er tagsten, der rører ved tagpappet, udbedring af allerede konstaterede følgeskader og undersøgelse af eventuelle andre følgeskader.

Klageren har anført, at han af sælgeren blev oplyst, at vinduerne, inddækningerne og tagpappet i kvistene var blevet udskiftet inden for de sidste 10-15 år. Han har anført, at vandet står i lunger på taget, at taget har en smule fald mod huset, hvorfor vandet løber væk fra afløbet, at flere tagsten er sat direkte på tagpappet, og at bagkanten på tagpappet er utroligt ringe udført. Der er derfor tale om en fejlkonstruktion af kvistene. Forholdene forringer endvidere levetiden og medfører en øget risiko for følgeskader. Derudover har han anført, at tagpappet bør kunne holde i ca. 50 år efter producentanvisningerne, og at forholdet var til stede ved overtagelsen, idet vandindtrængen set på billedet fra ejendomsmægleren.

Selskabet har oplyst, at der er tale om en patriciervilla fra 1914 med mansardtag, hvor der er 5 kvistvinduer med fladt tag med tagpap og zinkkant, og at der er afløb i alle kvisttagene. Taget er ifølge sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten udskiftet i sælgers ejertid, hvilket vil sige inden for de seneste ca. 35 år. Ved selskabets besigtigelse konstateres vandindtrængen gennem utætheder i tagpappet, som på alle kviste generelt er påvirket af slid og ælde. Der blev ikke fundet tegn på trykmærker eller særligt slid, hvor tagsten havde rørt ved tagpappet. Klagerens arkitekt har forudsat, at taget på kvistene er 10-15 år gamle. Selskabet har oplyst, at der ikke fremgår oplysninger om alderen af tilstandsrapporten eller sagens øvrige dokumenter. Selskabet har forsøgt at fremskaffe oplysninger om tagets alder fra sælgeren, som ikke kunne huske det. Sælgeren har dog oplyst, at taget ikke blev udskiftet samtidig med vinduerne. Der er endvidere ikke konstateret vandindtrængen ved huset øvrige kviste.

Derudover har klageren oplyst, at husforsikringen gerne vil dække de skader, som den utætte tagdækning har forvoldt på ejendommen, og selskabet har hertil anført, at det ikke kan pålægges at dække skader, som allerede er dækket af anden forsikring. At husforsikringen eventuelt måtte mene, at ejerskifteforsikringen bør dække dele af skaden, er herefter en sag mellem forsikringsselskaberne.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/1 2021, at "beskrivelse: Indvendig ses der tegn på indtrængende vand. Billedet 6 Gips inddækningen i toppen af kvisten bærer præg af

fugt ophobning i form af nedbøjning. Billedet 2 Tramex kontrol mål. Billedet 5 Der måles forhøjet fugt i gips pladen. Billedet 6 FT oplyser at der står en sø af vand, oven på tagpappet, har dog ikke mulighed for at komme derop og se efter. Konklusion: Jeg vurderer at tagpappet er blevet utæt og der kommer vand ind i toppen af kvisten. For at beskrive omfanget af skaderne i kvistopbygningen skal der laves nærmere undersøgelser. Alderen på det skadede: 107 år. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Nej forholdet har ikke været til stede da FT overtog bygningen d. 1-12 2019. FT fortæller at de først nu har opdaget vand indtrængningen. ... UDBEDRING: Beskrivelse af udbedring af det skadede: Lap taget med nyt tagpap".

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 17/3 2021 fremgår det, at "som der ses i den røde cirkel, er der som om at tagpappen falder med mellem revnerne på de to brædder som fungere som tag. Når der er mellemrum mellem brædderne vil tagpappen falde ned mellem brædderne. Dette sker når tagpappet bliver varmet op af solen, dette effekt er værst om sommeren når der er varmt. Det er lidt som at ligge et stearinlys på en radiator. Stearinlyset vil ligge fint indtil radiatoren bliver varm, så vil stearinen blive blød og rende ned mellem radiator rillerne. Derfor vil jeg stadig holde på at forholdet ikke var tilstede da FT flyttet ind men er sket mens FT har ejet huset. Nu er der også begyndt at komme vand ind på værelset ved siden af. Billedet 10 Og her er det den samme sag om igen. Samme opbygning og samme årsag. Jeg kan ikke konstatere at der er en konstruktions fejl i opbygningen af kvisten, da det var sådan man lavede tingene førhen. Der ses på billedet 1 at der står vand på tagpappen men dette er ikke en konstruktions fejl i forhold til BR. På tagpap tage må der gerne være vandpytter dog siger man max 1,5 cm vand. Man må ikke kunne få våde sko".

Af udtalelse af 17/3 2021 fra arkitektfirmaet indhentet af klageren fremgår det, at "vand opsamles mere end hvad det burde på tagkonstruktionen. Der måles 2-3 cm. vand i pytter. Alle fem tage har hældning ind mod huset. Alle fem tage har mindre hældning væk fra afløbstud. Alle fem tage har teglsten fra mansardtaget støttende på selve tagpappet. Konstruktionen op mod undertaget er udført med en meget lav opkant og tilslutningen til undertaget ser ud til at

være udført uden fast underlag og med en svag samling. Vi er af ejer blevet oplyst, at der indenfor de sidste 10-15 år er indsat nye vinduer i kvistene og der i den forbindelse også er lavet ny inddækning. Vores vurdering af kvistenes alder er også at de er 10-15 år gamle. Dette underbygges endvidere af dateringen i vinduerne". Af konklusionen fremgår det, at "en tagkonstruktion som denne skal have en naturlig afvanding og der må ikke ophobes mere end små pytter i kort tid, på taget. Fald fra en tagkonstruktion som denne bør udføres så det ledes væk fra bygningen og ikke ind mod taget. Afvanding bør sikres med flere afvandingsmuligheder og bedst med afvanding ud over kanten. Hvis der imod god byggeskik, udføres bagfald på taget, skal sikringen mellem nyt paptag og ældre pap undertag udføres på et fast underlag med minimum 2 lag papdækning, således at dette er tilstrækkeligt sikret mod gennemtrængning. I en konstruktion som denne må tagsten ikke hvile af på tagpapunderlaget. Stenene her er lagt på en lægte og hviler ned på kvistens paptag. Tagsten der er monteret således, vil kunne bevæge sig. Denne bevægelse vil over en periode kunne forårsage slid på paptaget med gennemhulning til følge. Tagsten bør aldrig hvile af på et materiale der kan gennemslides. I sådanne konstruktioner skal konstruktionen enten udføres så der holdes tilstrækkelig afstand mellem tagsten og tagpap eller der skal under tagstenen udlægges et materiale der ikke kan gennemslides af tagstenens bevægelse. Som følge af dette er der kommet vandindtrængning ved to ud af fem kviste indenfor 10 – 15 år efter konstruktionen er udført, hvor holdbarheden burde være på ca. 50 år, hvilket understreger overdreven slitage, der vurderes at komme fra tagstenens årlige slid. Vores vurdering er, at de materialer der er benyttet samt mængden heraf er efter normal byggeskik. I selve opbygningen af kvisttagene er hældning i forhold til afløb, teglstenenes kontakt med tagpappen samt opkant i forhold til undertaget stærkt kritisable forhold og er efter vores vurdering fejlkonstrueret. Vi vurderer endvidere, at udbedres konstruktionen ikke, da kan det forvolde større varig skade på huset, herunder mulighed for skimmelsvamp".

Af selskabets mail af 6/7 2021 til klageren fremgår det, at "jeg kan oplyse, at jeg har kontaktet sælger, for at få nærmere oplysninger om alderen på kvistene, men sælger kunne desværre ikke huske hvornår der sidst er udført arbejder på kvisttagene. Han mente ikke, at der var sket nogen ændringer på konstruktionerne, og der blev ikke lavet arbejder på taget da vinduerne

blev udskiftet i 2013. Jeg kunne ikke få verificeret oplysningen om, at kvisttagene skulle være udført senere end tagudskiftningen (som sælger ikke kunne tidsfæste). Sælger kunne oplyse, at det var en tømrermester ved navn ... (...), der stod for arbejdet med taget, men jeg har desværre ikke været i stand til at finde frem til det pågældende firma. Jeg må stadig støtte mig til luftfotos af ejendommen, og det faktum, at tagpappen fremstår slidt".

Af klagerens mail af 10/3 2021 til selskabet fremgår det, at "vores husforsikring har således besigtiget det 'i bund' og deres betragtning er, at de gerne dækker den nuværende skade, men at de samtidigt mener, at det bør være ejerskifte der skal dække den, da der er tale om konstruktionsfejl. Vores forsikring ligger hos [andet selskab]. Her udtalte ... fra [andet selskab], at 'havde den skade været dækket af deres ejerskifte, så havde den være dækket med det samme grundet den tydelige fejl i konstruktionen og det akutte forbundet med vandindtrængning'".

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".

Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1". Af punkt 4.7 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, der udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, som skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

# Ankenævnet for Forsikring

18.

97052

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der var forhold ved tagpappet på ejendommens kviste, der på overtagelsestidspunktet 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 det af selskabets besigtigelsesnotat af 22/1 2021 fremgår, at tagpappet var blevet utæt, at der kom vand ind i toppen af kvisten, og at forholdet ikke var til stede, da klageren overtog ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets genbesigtigelsesnotat af 17/3 2021 fremgår, at "som der ses i den røde cirkel, er der som om at tagpappen falder med mellem revnerne på de to brædder som fungere som tag. Når der er mellemrum mellem brædderne vil tagpappen falde ned mellem brædderne. Dette sker når tagpappet bliver varmet op af solen, dette effekt er værst om sommeren når der er varmt. ... På tagpap tage må der gerne være vandpytter dog siger man max 1,5 cm vand".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke har konstateret fejl i opbygningen af kvistene, og at skaderne på tagpappet fremstår som aldersbetingede slidskader, hvis udbedring efter nævnets opfattelse henhører under almindelig vedligeholdelse.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 1,5 år efter overtagelsen af ejendommen, og at der efter nævnets opfattelse ikke er forhold, der godtgør, at tagpaptaget var utæt på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har tillige lagt vægt på selskabets mail af 6/7 2021 til klageren, hvoraf det fremgår, at sælger ikke kunne huske, hvornår der sidst var udført arbejder på kvisttagene, at sælgeren

# Ankenævnet for Forsikring

19.

97052

mente, at der ikke var sket nogen ændringer på konstruktionerne, og at der ikke blev lavet arbejde på taget, da vinduerne blev udskiftet i 2013.

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.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand