

# Ankenævnet for Forsikring

8. januar 2025 blev i sag nr. 101970:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S  
Stationsparken 26, 1.th.  
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 11/7 2024 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Der er konstateret råd ved bærende bjælke bag en inspektionslem i husets entré. Bjælken er placeret i murværket og sidder i etageadskillelsen imellem entré i stueetagen og badeværelse på første sal. Bjælken er rådnet helt igennem. Bjælken er helt tør (fortaget med fugtmåler) og derved er der ikke tale om en nyere skade. Årsag til skaden vurderes enten til at være et tidligere utæt tag (som forsikringstager skiftede umiddelbart efter overtagelse af huset) eller vand fra tidligere skade med en ulovlig vandlås der dryppede vand (skaden blev anerkendt og dækket af ejerskifteforsikringen i 2021, sag nr. ...)

Domus afviser nuværende sag, da de påstår der er tale om endetræ, hvilket er ukorrekt og decideret forkert - det er midt på en væg. Ydermere påstår Domus at nuværende bjælke, der er rådnet helt igennem, ikke giver anledning til nedsat bæreevne og ikke giver anledning til yderligere skade - hvilket jeg er uenig i. Der er tale om en murrem der er en del af etagekonstruktionen.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Dækning af omkostninger i forbindelse med at udbedre skaden."

Klageren har i indlæg af 11/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hændelsesforløb for nuværende skadeanmeldelse (...)

- 2024-07-11 Forsikringstager: Anmelder sagen til Ankenævnet for Forsikring
- 2024-05-01 Forsikringstager: Klager over overafgørelse til Domus Forsikring

# Ankenævnet for Forsikring

2.

101970

- 2024-05-01 Domus Forsikring: Sagen afvises og forsikringstager henvises til Ankenævnet for Forsikring
- 2024-04-05 Taksator: Besigtiger skaden på adressen sammen med forsikringstager
- 2024-03-13 Domus Forsikring: Bekræfter der skal en taksator på sagen
- 2024-01-03 Forsikringstager: Klager over afgørelse, bl.a. grundet der ikke er udført besigtigelse af skaden
- 2023-11-20 Domus Forsikring: Fastholder afgørelses uden yderligere uddybning
- 2023-10-06 Forsikringstager: Uddyber forhold ved skaden
- 2023-10-06 Domus Forsikring: Sagen afvises
- 2023-09-25 Forsikringstager: Råd observeres i bjælke bag inspektionslem (samme sted som ved tidligere skade ...) i entré. Skaden bliver anmeldt til Frida Forsikring via hjemmeside

Tidligere skade (...)

- 2021-Okt Frida Forsikring: Accept af tilbud på udbedring og arbejdet påbegyndes
- 2021-Jun Frida Forsikring: Erkender forholdet og dækker udgifter i forbindelse med at udskifte ulovlig vandlås beliggende bag inspektionslem
- 2020-Okt Forsikringstager: Vand drypper ved inspektionslem i loftet i entréen. Forholdet bliver anmeldt til Frida forsikring (skadenummer ...)

Relevant baggrundsinformation

- 2020-Jan Tag udskiftet - inkl. overdækning ved hoveddør som ligger i forbindelse med skade ... og ...
- 2018-Okt Ejendom overtaget af nuværende ejer."

Selskabet har den 20/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. oktober 2018 erhvervede klagerne den faste ejendom, beliggende ...

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne, den som sagens bilag 14 fremlagte tilstandsrapport, hvori blandt andet oplystes at ejendommen var opført i 1907.

Den 11. juli 2024 (se bilag 11) anmeldte klagerne, at man havde konstateret råd i en bjælke, som man mente at Domus Forsikring skulle dække.

Domus Forsikring lod taksator foretage besigtigelse og vurdering, og taksatorrapporten er fremlagt som bilag 7.

Idet taksator hverken kunne konstatere, at den nu anmeldte rådskafe var en følge af en tidligere anerkendt dækningsberettiget skade vedrørende en vandlås, ligesom taksator ikke kunne konstatere svækkelser som følge af rådskafe, der kunne karakteriseres som skader, afviste Domus Forsikring dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring med basis dækning.

Police med forsikringsbetingelser er fremlagt som bilag 10.

ii. Dækningsberettiget skade?

Klagerne overtog ejendommen den 1. oktober 2018.

# Ankenævnet for Forsikring

3.

101970

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Denne bevisbyrde skærpes, under Domus Forsikrings opfattelse, i en situation som den foreliggende, hvor skadeanmeldelsen først fremkommer ca. 5 år efter overtagelsesdagen.

## a. Tidligere skade

Domus Forsikring har tidligere dækket en skade vedrørende gulvafløbet på bygningens 1. sal.

Taksator har imidlertid, som det fremgår af sagens bilag 7, ikke kunne konstatere at denne tidligere skade er årsag til råd i bjælken.

Taksator anfører således i sagens bilag 7, under position 3, 'Årsag og omfang' som en sammenfatning, det fremgår ligeledes af taksatorrapporten, at der hvor den tidligere skade var, er der ud fra afløbsskålen alene konstateret overfladerør på ca. 2 cm, medens jo længere væk man bevæger sig fra den tidligere skade (afløbet) jo større er rådskenen.

Denne registrering underbygger, at tidligere skade ikke er årsag til den nu anmeldte.

## b. Dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen

Taksator anfører i taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 7, at det er hans vurdering, at årsagen ikke er den tidligere skade i afløbet, men måden som man opførte sådanne ejendomme på i 1907, hvor man ikke altid fugtsikrede enden på de bjælker, som gik i muren, med det resultat at de med tiden rådner af fugt fra muren.

Med andre ord vurderer taksator, at det konstaterede, må henføres til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, hvilket efter Domus Forsikrings opfattelse indebærer at der som den klare hovedregel ikke forelægger en dækningsberettiget skade.

Taksator vurderer endvidere, i sagens bilag 7, at der ikke er konstateret sætningsskader eller svækkelser som følge af rådangrebet, herunder anfører taksator, at i værelset som støder op til den rådne bjælkeende, var der ingen skader i form af sætning, revner eller andre forhold, ligesom taksator ej heller konstaterede skader ved risten, som er udskiftet.

Udvendigt observerede taksator ej heller skader, og bemærkede i øvrigt at klagerne har fået udført ny tagbelægning og facader, hvor håndværkere ikke har oplyst om, at der er observeret skader ved åbning af taget, hvilket havde været naturligt, at det nok havde været sandsynligt om det var tilfældet.

Med andre ord har klager, efter Domus Forsikrings opfattelse, ikke løftet bevisbyrden for at der på overtagelsesdagen forelå en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 6/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus henviser til at årsagen til råd skyldes at enden af træet går ind i muren og ikke er fugtbehandlet. Som tidligere skrevet (mail til Domus 1.5.2024 samt ved indsendelse af klage til Ankenævnet 11.7.2024) beskriver dette ikke de faktiske forhold.

Taksator har brugt en forkert plantegning, som FT tidligere påpeget delt i mail sendt til Domus 1.5.2024 – se nedenstående illustration.

...

Nedenstående billede af facaden, viser hvor bjælken ligger indvendig (markeret med rød) og hvor der er konstateret råd (markeret med blå). Bjælken ligger langs i facaden og der er derfor ikke tale om enden på bjælken som ligger an mod ydermurværk.

...

### **Mulige årsager til skaden**

Der er to mulige årsager til at vand har kunne trænge ind og forårsaget råd i bjælken. Enten et utæt tag eller overløb fra afløbet på badeværelset.

### *Tag*

Taksator inspicerede nuværende tag ved gennemgang 5.4.2024 og fandt ingen begrundelse for at nuværende tag skulle være skyld i skaden. Dette er også bekræftet ved fugtmåling af rådsken, hvor intet fugt var at observere – hvilket bekræfter at der ikke er tale om en aktuelt igangværende rådsken.

Hvis råd er grundet det gamle tag var utæt, så var det at forefinde ved overtagelsen af ejendommen.

Ved udskiftning af taget, var bjælken ikke synlig. Som det ses på nedenstående billeder, så er huset oprindeligt bygget med vindfang, i stedet for en entré. Som det ses, markeret med rød streg på det ældre foto af ejendommen, så er bjælken ikke synlig udvendig fra facaden. Derved har håndværkerne ikke kunne observeret råd i omtalte bjælke, ved udskiftning af taget, da denne ikke er synlig udefra.

...

### *Afløb*

Vandlåsen har været stoppet på badeværelses på 1.sal. Det har resulteret i at vandet har løbet over vandlåsen og ud igennem i etagekonstruktionen. Den ulovlige vandlås blev anerkendt og dækket af ejerskifteforsikringen i 2021 (sag nr. ...) og vandlåsen blev efterfølgende udskiftet.

På nedenstående billeder ses det tydeligt at området omkring vandlås, bjælke og etageadskillelse, tidligere har været vandpåvirket over et større område.

...

Vandlåsen sidder ca. 15cm fra bjælken, hvorved vandoverløb i etageadskillelsen sandsynligvis kan ramme det omtalte råd i bjælken (markeret med rødt i ovenstående).

Baseret på ovenstående, så har der været to mulige årsager til at vand har kunne trænge ind og forårsaget råd i bjælken. Enten et utæt tag eller overløb fra afløbet på badeværelse, men fælles for begge forhold er at de har været tilstede på overtagelsestidspunktet af ejendommen.

### **Bjælken har nedsat bæreevne**

# Ankenævnet *for* Forsikring

5.

101970

Den omtalt bjælke er en del af husets konstruktion. Som taksator korrekt beskriver det, så er er 'bjælken rådnet hele vejen igennem'. En konstruktionsbjælke der er rådnet helt igennem giver nedsat bæreevne."

# Ankenævnet for Forsikring

6.

101970

Selskabet har i brev af 24/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker indledningsvist, at Domus Forsikrings taksator har brugt en forkert plantegning i sin rapport.

Hertil skal bemærkes, at taksator fysisk har besøgt ejendommen den 4. april 2024 samt taget billeder af ejendommen til brug for taksatorrapporten, og at der i øvrigt ikke foreligger uenighed om placeringen af det anmeldte forhold, hvorfor det ikke har betydning for sagen, at taksator har tegnet på en forkert plantegning.

Klagers indlæg giver i øvrigt ikke anledning til yderligere kommentarer, idet Domus Forsikring og klager fortsat er uenige om årsagen til det konstaterede, samt hvorvidt det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade.

ooo000ooo

Domus Forsikring kan henholde sig til det tidligere anførte og fastholder, at der ikke per overtagesdagen, den 1. oktober 2018, forelå en dækningsberettiget skade, da det anmeldte forhold ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klager kan forvente af en bjælke som har været en del af ejendommens konstruktion i 117 år."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 4/5 2018 fremgår bl.a.:

"

| Bolittype: |       | Enfamilieshus                 | Ejendommen: Ejerbolig |                                   |                   |        |                      |                      |         |
|------------|-------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|---------|
| Hustype:   |       | Muremesterhus/Bedre Byggeskik |                       |                                   |                   |        |                      |                      |         |
| Bygnr.     | Bygn. | Anvendelse                    | Opført år             | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m2 |        | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|            |       |                               |                       |                                   | Total             | Kælder |                      | Bolig                | Erhverv |
| 1          | A     | Beboelse                      | 1907                  | 2                                 | 97                | 97     | 0                    | 155                  | 0       |
| 2          | B     | Beboelse - tilbygning         | 2003                  | 1                                 | 38                | 0      | 0                    | 38                   | 0       |

"

Af selskabets taksatorrapport fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde:

Råd er observeret i bjælke beliggende i væg bag inspektionslem i etageadskillelsen imellem entré i stueetage og badeværelse på første sal. Samme lokation som tidligere udført skade med skadenummer ..., hvor vandlås var skyld i at vand løb ned i konstruktionen.

...

Police:

Det kan ikke ses mere hvor revner har været, da forsikringstager har fået lavet nyt tag og facader i de 5½ år FT har haft ejendommen.

- Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 "Ydervægge". Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.
- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de huller og andre skader på ejendommens tagbelægning der fremgår af tilstandsrapportens side 8-11 under punkt 1 "Tagkonstruktion/-belægning/skorsten". Når der er skade på tagbelægningen, er der risiko for yderligere skade på andre bygningsdele. Det kan være spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele. Tagbelægningen er en vigtig del af ejendommens værn mod vejr og vind. Det er derfor vigtigt at den er intakt. Det betyder for dig, at forsikringen ikke dækker denne risiko.

...

Taksatorbeskrivelse:

Bjælke er rådden ved rød streg, værst ved blå afmærkning, her var bjælke rådnet hele vejen igennem. Afløb er ved rødt x er ikke som årsag, bjælke sidder ca. 20 cm væk og ud for afløbsskålen var der kun overfladeråd ca. 2 cm. Jo længere væk fra afløb, jo større er rådskaden

...

Billede mod det blå område hvor bjælken var rådnet hele vejen igennem, ved afløb var bjælke rådnet ca. 2 cm, ind og resten af bjælke på dette stykke var med fuld bæreevne.

...

### 3. Årsag og omfang

Årsag er ikke fra afløb, men råd i bjælke som ligger i muren, hvilket den har gjort i 117 år. Dengang fik man ikke altid fugtsikret enden på de bjælker som gik i muren, med det resultat, at de med tiden rådner af fugt fra muren. Der var ingen sætningsskader eller svækkelse at se af forhold som vurderes at havde været der ved overtagelsen.

I værelset som støder op til den rådne bjælkeende, var der ingen skader i form af sætning, revner eller andre forhold.

...

Der var heller ingen skader at se ved rist som er udskiftet.

...

Udvendigt var der heller ingen skader, men FT har fået lavet tag og facader, håndværker har ikke oplyst om der er observeret skader ved åbning af tag. Havde der været det, antages det at håndværker havde gjort forsikringstager opmærksom på dette, da det nok havde været synligt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

# Ankenævnet for Forsikring

8.

101970

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade."

Nævnet har fået forelagt plantegning, fotografier – herunder med klagerens angivelse af bjælkens placering, plantegning med taksators angivelse af omfanget af råds-kaden, samt placering af den tidligere vandlås-skade

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 1907 – den 1/10 2018. Klageren fik i 2020 skiftet tag, og i oktober 2020 dækkede selskabet udbedringen af en ulovlig vandlås beliggende bag inspektionslem, som medførte vanddryp i loftet i entreen. Klageren anmeldte den 25/9 2023, at der var konstateret råd i indmuret bjælke bag inspektionslem. Selskabet foretog besigtigelse den 5/4 2024.

Klageren ønsker dækning af udbedring af skade i bjælken. Klageren har anført, at der er konstateret omfattende råd i bærende bjælke, som sidder i etageadskillelsen mellem entré og badeværelse på 1. salen. Klageren har anført, at der ikke er tale om en ny skade, idet bjælken er helt tør ved fugtmåling. Klageren har anført, at skadesårsagen enten må være et tidligere utæt tag eller følge af en tidligere – anerkendt af forsikringen – skade, hvor en ulovlig vandlås dryppede vand. Klageren har anført, at selskabet påstår, at der er tale om endetræ, hvilket er ukorrekt, og at han ikke er enig med selskabet i, at skaden ikke giver anledning til nedsat bæreevne. Klageren har anført, at bjælken ligger langs ejendommens facade og altså ikke mod ydermurværket.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke kan konstateres, at råds-kaden er en følge af en tidligere anerkendt dækningsberettigende skade vedrørende vandlås, eller at der er sket svækkelser som følge af råds-kaden. Selskabet har anført, at taksator har vurderet, at årsagen til skaden er en følge af sædvanlig byggemetode i 1907, hvor der ikke altid skete fugtsikring på enden af bjælkerne i muren med det resultat, at bjælkerne med tiden rådner af fugt fra mu-

ren. Taksator har heller ikke konstateret sætningsskader eller svækkelse som følge af rådska-den.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport: "Råd er observeret i bjælke beliggende i væg bag inspektionslem i etageadskillelsen imellem entré i stueetage og badeværelse på første sal. Samme lokation som tidligere udført skade med skadenummer ..., hvor vandlås var skyld i at vand løb ned i konstruktionen. ... Taksatorbeskrivelse: Bjælke er rådden ved rød streg, værst ved blå afmærkning, her var bjælke rådnet hele vejen igennem. Afløb er ved rødt x er ikke som årsag, bjælke sidder ca. 20 cm væk og ud for afløbsskålen var der kun overfladeråd ca. 2 cm. Jo længere væk fra afløb, jo større er rådska-den ... Billede mod det blå område hvor bjælken var rådnet hele vejen igennem, ved afløb var bjælke rådnet ca. 2 cm, ind og resten af bjælke på dette stykke var med fuld bæreevne. ... Årsag er ikke fra afløb, men råd i bjælke som ligger i muren, hvilket den har gjort i 117 år. Dengang fik man ikke altid fugtsikret enden på de bjælker som gik i muren, med det resultat, at de med tiden rådner af fugt fra muren. Der var ingen sætningsskader eller svækkelse at se af forhold som vurderes at havde været der ved overtagelsen. I værelset som støder op til den rådne bjælkeende, var der ingen skader i form af sætning, revner eller andre forhold. ... Der var heller ingen skader at se ved rist som er udskiftet. ... Udvendigt var der heller ingen skader, men FT har fået lavet tag og facader, håndværker har ikke oplyst om der er observeret skader ved åbning af tag. Havde der været det, antages det at håndværker havde gjort forsikringstager opmærksom på dette, da det nok havde været synligt".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at forsikringen dækker skade/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter dennes rapportens udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævne-

# Ankenævnet for Forsikring

10.

101970

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

## Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnets flertal, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bjælken, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at råds-kaden udgør en dækningsberettigende følgeskade af den tidligere skade vedrørende vandlåsen. Flertallet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesrapport, hvorefter det fremgår, at taksatoren vurderede, at den tidligere skade med vandlåsen ikke var årsag til udviklingen af råd i bjælken, idet bjælken er placeret ca. 20 cm væk fra afløbsskålen, og idet der ud for afløbsskålen kun kunne konstateres overfladeråd.

Flertallet har også lagt vægt på, at forholdet er anmeldt næsten 5 år efter overtagelsestidspunktet, at forholdet ikke umiddelbart var synligt og at selskabets taksator ikke har konstateret, at svækkelsen af bjælken har medført skade på andre bygningsdele, da der ikke har kunnet konstateres sætningsskader, revner eller lignende som følge af forholdet.

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

## Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnets mindretal det bevist, at råds-kaden i bjælken på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække omkostningerne forbundet med udbedring af råds-kaden i bjælken.

# Ankenævnet for Forsikring

11.

101970

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne i selskabets besigtigelsesrapport om, at bjælkens bæreevne var nedsat, da den i et område var rådnet hele vejen igennem, og at bjælken ved afløb var rådnet ca. 2 cm ind.

Mindretallet har også lagt vægt på oplysningerne om, at der ikke aktuelt er målt fugt i bjælken, hvilket understøtter, at rådskaden skyldes en nu standset fugtkilde og derfor ikke er af nyere dato.

Nævnets mindretal finder, at selskabet heroverfor ikke har bevist, at rådskadens svækkelse af bjælken ikke har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck