

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 102278:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 14/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte et hus i ... i 2023 og fik nøglerne til det den 19. Juni 2023.

Der regnede meget i Juli 2023 og vi fandt hurtigt ud af at trækonstruktionen over hoveddøren var utæt.

Der kom meget vand igennem dens tag og meget af træet havde rod.

Derudover, havde vi mistanke at vandet der kommer igennem taget udbedrer en revne der var mellem hovedindgangstrapperne og huset.

Vi så (igennem vinduet i trappegangen) at der manglede et stort stykke tagpap.

Der stod ikke noget i tilstandsrapporten om den del, selv om dette var virkelig tydeligt og nemt at se.

Vi har tegnet udvidet ejerskifteforsikring med Domus (igennem Frida, som gik konkurs).

Vi meldte sagen til Domus og de nægtede det et par gange pga. at de tænkte at vi snakkede om trækonstruktionen over kældertrapperne, som er en separat konstruktion.

De kom endelig at kigge på det og konstaterede at der var rod i træet og at en stor del af taget var stort sæt færdig.

Så gik det et stykke tid og vi blev nægtet igen pga. at de mener at taget er gammelt og tagpappet har fejlet pga. alder.

Derudover mener de at konstruktionen ikke er roden nok til at de dækker det.

Vi er selvfølgelig uenige, da der ingen sted i rapporten står hvor gammelt konstruktionen er.

Vi mener heller ikke at det er relevant, da man tydelig kan se skaden og den ikke var noteret i tilstandsrapporten.

Vi mener også at rod er rod og dette er noget vores police dækker.

Konstruktionen er utet og udfør derfor ikke sin funktion.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102278

Der kommer som følge udbedring af den ovennævnte revne, som også kræver reparation nu. Hele konstruktionen og klinker, revner, etc. blev værre Siden vi havde indrapporteret sagen, da Domus har brugt 11 måneder til at endelig tage stilling til det.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne få skaden dækket da det burde være en del af vores ejerskifteforsikring og de ikke kan vide hvor gammel konstruktionen er. De nævner hele tiden tilstandsrapporten men det her konstruktion har ikke været nævnt i tilstandsrapporten. Skaden er nemt at se når man bare kigger ud af vinduet så det burde have været en del af tilstandsrapporten."

Selskabet har den 15/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager overtog den af sagen omhandlede ejendom med overtagelsesdag den 1. juli 2023.

Købsaftale hvorved klager erhvervede ejendommen for kontant kr. 4.900.000 fremlægges som bilag B.

Klager tegnede i forbindelse med købet af ejendommen ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring med ikrafttræden 19. juni 2023.

Police med forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Indtegning af ejerskifteforsikring skete på baggrund af den af klager fremlagte tilstandsrapport, dateret den 20. marts 2023.

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen oprindeligt er opført i 1919.

Nærværende sag ved Ankenævnet for Forsikring vedrører vindfang ved hoveddør, og mellem parterne har der været mailkorrespondance.

Mailkorrespondance af 5. januar 2024 fremlægges som bilag C, medens som sagens bilag D fremlægges besigtigelsesnotater fra Domus Forsikring taksator, som har besigtiget selve vindfanget.

Med hensyn til vindfang ved hoveddør kunne taksator ved sin besigtigelse konstatere at tagbrædder var med råd, de 2 stk. yderst mod vest og nord, mens selve trækonstruktionen var uden råd.

Taksator kunne endvidere, som registreret, konstatere at tagpap havde udlevet sin levetid, idet taksator bemærkede:

'Beskrivelse: Tagpap tag over vindfang er forbi dets levetid, FT har ladet tag stå uden afdækning siden anmeldelse for 1 år siden, der var også råd i de 2 stk. yderste brædder på tags sider mod vest og nord. Tag vurderes til at være mere end 40 år
Beskrivelse: Vindfang som FT anmelder. Tagpap havde udstået sin levetid, mere end 40 år, tagbrædder var med råd, de 2 stk. yderst mod vest og nord. Selve trækonstruktionen var uden råd.'

Taksator registrerede endvidere at trækonstruktionen var med lettere nedbrud ved murværk og samlinger, men at konstruktionen og bæreevnen ikke var svækket.

Ydermere konstaterede taksator ingen råd i beklædningsbrædder, men at de generelt var meget slidt.

Med hensyn til loftsbrædder registrerede taksator, at loftsbrædder var nye og uden nedbrud, men at de var opfugtede som følge af utæthed i tagpaptaget (hvor tagpap mangler).

oooOOOooo

Som anført i sagens bilag A er tagpaptagets levetid for længst udløbet, og det konstaterede afveg pr. overtagelsesdagen ikke nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af en konstruktion med en pågældende alder og udførelsesmetode.

Der er i øvrigt ikke pr. overtagelsesdagen konstateret forhold eller konstruktioner der nedsætter bæreevne nævneværdigt, hvorfor det fastholdes at det konstaterede pr. overtagelsesdagen, ikke opfylder skadesbegrebet.

Der er således ikke konstateret fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarheden nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der alene er konstateret forhold der består i udløb af bygningsdelen eller konstruktionernes sædvanlige levetid, hvilket ikke er dækket under en ejerskifteforsikring, se her ved forsikringsbetingelsernes punkt 6.7.

Med hensyn til ulovlighedsdækningen er der ikke registreret en egentlig ulovlig bygningsindretning, hvorfor forholdet ej heller er dækket under ulovlighedsdækningen."

Klageren har i meddelelse af 30/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skriver for at opsummere sagen fra vores side.

Vi har meget kort efter optagelsen af huset indrapporteret skaden til Domus.

Det regnede kort efter overtagelsen og vi mærkede at regnen kommer igennem vindfangets tag.

Domus har efterfølgende sendt en taksator at kigge på vindfanget og han sagde at der var råd flere steder.

Sagen var efterfølgende efter lang ventetid afvist pga at Domus tænkte, at der var snak om kælderindgangen, som var nævnt i tilsandsrapporten. Vi har flere gange fortalt dem, at der er snak om hovedindgangen, som ikke er nævnt i tilsandsrapporten.

Efter lang tid fik vi dem til at forstå det, og de sendte en ny taksator, som igen konstaterede at der var råd flere steder.

Nu prøver de at afvise sagen pga. tagpappens ælder, men dens alder findes ikke noget sted.

Vi forstår at de vil have at det er for gammelt, men dette kan de ikke bare sige.

Husets tag var udskiftet i 1989. Hvorfor antager de ikke at vindfanget også var udskiftet den gang?

Under alle omstændigheder mener vi ikke at de bare kan konstatere alder med at kigge på den.

Vi har ikke udbedret skaden, da taget er højt og farligt, så vi kan ikke gøre noget selv uden at risikere vores liv. Vi kan ikke indkalde en tømrer, da det koster for meget at få skaden fixet.

Det er lige den slags skader vi har tegnet ejerskifteforsikring for, så vi mener ikke at Domus kan forvente at vi bruger masser af penge for noget vi mener de står for.

Det er 100% deres fejl og ansvar at sagen har trukket sig så meget.

Råd er råd og det er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vindfanget har mistet sin vigtigste funktion - at beskytte mod regn og vores facade og trapper bliver slidt som følge.

Ankenævnet for Forsikring

4.

102278

Den lange ventetid for Domus svar har ikke hjulpet skaden. Domus er forpligtet til at adressere sager hurtigst muligt og de har ikke gjort det.
Råd og slidt facade og trapper nedsætter bygningens værdi uden tvivl, især når skaderne udvikler sig."

Sekretariatet bad den 23/3 2025 selskabet om at fremsende taksatorrapport, hvilket selskabet gjorde den 25/3 2025. Klageren har i meddelelse til nævnet af 14/4 2025 bl.a. anført:

"Vedrørende 'Bilag D': Man kan nemt se at der er vindue over vindfanget, så BS har haft mulighed og skulle havde set at det er muligt at kigge på taget. Derudover er vi meget uforstående hvordan højde ikke er problem for at kigge på taget mod øst og nord som er 6+ meter i højde, men det er problem for taget over vindfanget, som er meget lavere. Det er jo BS job at besigtige så grundigt som muligt ved udarbejdelse af tilstandsrapporten og vi mener at ansvaret kan derfor ikke skubbes til os. Udover tag punktet, vil vi også sige at der var synlige tegn af rod og fugtskader på træet og faldet puds fra facaden som nemt kan ses fra grundet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 20/3 2023:

"Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1919

...

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Tag: Tagflader mod nord og mod vest ligger for højt til besigtigelse. Disse tagflader er derfor ikke besigtiget.

Rum på 2. sal: Gulvopbygningen under gulvbelægningen i rummene på 2. sal er ukendt. Der tages derfor forbehold for eventuelle skader ved/i gulv under gulvbelægningen.

...

Skader uden på beboelse

Beboelse – fundament/sokkel

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Den udvendige trappe til hoveddøren revner fra selve huset.	Revnerne vil udvikle sig.	-

...

Ankenævnet for Forsikring

5.

102278

4		Der er nedbrydning i træbeklædningen på det lille 'hus' over den udvendige trappe til kælderen og tagpappen på huset er udtjent.	Nedbrydningen vil forsætte indtil huset mister sin funktion.	-	"
---	---	--	--	---	---

Det fremgår af selskabets mail af 5/10 2023:

"Vi har modtaget jeres anmeldelse om:

Det lille overdæk foran vores hoveddør har rådene træ og er utæt. Det kan ikke længere bruges til at holde vind og vand ud. Det er på alle sider og på toppen af selve konstruktionen.

4		Der er nedbrydning i træbeklædningen på det lille 'hus' over den udvendige trappe til kælderen og tagpappen på huset er udtjent.	Nedbrydningen vil forsætte indtil huset mister sin funktion.	-	
---	---	--	--	---	--

Med denne anmærkning er I som potentielle købere forinden handlen af ejendommen gjort opmærksom på det anmeldte forhold. På den måde har I haft mulighed for at tage det i betragtning inden handlen, fx. ved at få det undersøgt yderligere. Vi henviser til at punkt 6.1 i betingelserne som siger at forhold anmærket i Tilstandsrapporten aldrig kan udgøre et dækningsberettiget forhold.

Sagen er derfor lukket uden yderligere behandling."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/8 2023:

"Overtagelsesdato: 19-06-2023

...

Hvilken bygningsdel samt alder:

Bygningsdelen antages at være fra 1989.

....

Underbrædder er blotlagte

...

Årsag til det anmeldte forhold må tilskrives gammel skade på taget.

Ved besigtigelsen, registerets det at tagbelægningen på taget er bortkommen i den side antagelsesvis grundet tidligere skade. Den manglende tagpap, har medført opfugtning af underbrædder og flere steder er træet med begyndende råd. I forbindelse med regnvejr oplever forsikringstager at det regner ind ved vindfanget pga. den manglende tagbelægning.

...

Tagpappet på vindfanget mangler i et omfang af ca. 1,5 m2 på vindfanget til ejendommen.

...

6. Beskrivelse af skadeudgift

...

Der etableres nyt tagpap på vindfanget, samt afsluttende kant inddækning.

Udbedringen estimeres til kr. 15.000 inkl. moms.

...

Afgørelse

...

Forholdet er opstået før overtagelsen. Dette forhold burde byggesagkyndig havde set i forbindelse

med udarbejdelsen af tilstandsrapporten."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/7 2024:

"Tjekliste note:

FT anmelder:

Det lille overdæk foran vores hoveddør har rådene træ og er utæt. Det kan ikke længere bruges til at holde vind og vand ud. Det er på alle sider og på toppen af selve konstruktionen.

...

Besigtigelse

...

Vi har afvist med at overdækningen ved kældertrappe er nævnt i TR, men umiddelbart kan det af fts billeder godt se ud som om, at det ikke er samme overdækning og at de er opbygget uafhængigt af hinanden.

Jeg synes vi skylder ft at tage forbi og kigge på det før vi svarer på indsigelsen.

...

Beskrivelse:

Det er korrekt at vindfang ikke er med i punkt 4 som er på halvtag over kældertrappe, Men tag er med i bygningsdele som ikke kunne besigtiges mod vest grundet højde, tror ikke BS har været opmærksom på at der kan ses ned på tag fra vindue 1 sal.

...

Tagpap tag over vindfang er forbi dets levetid, FT har ladet tag stå uden afdækning siden anmeldelse for 1 år siden, der var også råd i de 2 stk. yderste brædder på tags sider mod vest og nord. Tag vurderes til at være mere end 40 år.

...

Selve trækonstruktionen var uden råd

...

Trækonstruktionen var med letter nedbrud ved murværk og i samlinger, men konstruktionen og bæreevnen er ikke svækket.

...

Der var ingen råd i beklædnings brædder, men de var meget slidt.

...

Træ mod fuge havde bløde kanter, uden svækkelse

...

Spær mod nord er med nedbrud

...

De 2 stk. yderste tagbrædder er med kraftig nedbrydning mod nord og vest

...

Lofts brædder er nye og uden nedbrydning med meget opfugtet fordi det regner ned igennem tag hvor pap mangler.

...

Ankenævnet for Forsikring

7.

102278

Denne liste som loftbrædder ligger på var med kraftig nedbrydning mod hus og mod nord, som er lige under den manglende pap."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformering, 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.

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

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

...

6.7. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotografier af det anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som blev opført i 1919 – den 1/7 2023 med dispositionsret den 19/6 2023. Klageren anmeldte, at der var manglende tagpap på vindfang over hoveddøren. Selskabet foretog besigtigelse den 22/8 2023 og fandt, at årsagen til det anmeldte forhold måtte tilskrives gammel skade på taget. Selskabet foretog besigtigelse igen den 24/7 2024 og fandt, at tagpappets levetid var udløbet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret fysiske forhold som opfylder skadesbegrebet.

Klageren ønsker dækning af udbedring af tagpap over hoveddøren og udbedring af følgeskader i form af rådskader på vindfanget. Klageren har anført, at det regnede meget i juli 2023, og at de derfor hurtigt opdagede, at trækonstruktionen over hoveddøren var utæt. Klageren har an-

ført, at de – gennem et vindue i trappegangen – har kunne se, at der mangler et stort stykke tagpap, og at forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at selskabet ved besigtigelse har konstateret råd, hvilket bør være dækket, at konstruktionen ikke opfylder sin funktion, og at skaden er blevet værre, idet selskabet har brugt 11 måneder på at tage stilling til forholdet. Klageren har anført, at de ikke har udbedret skaden, da taget er "højt og farligt".

Selskabet har anført, at taksatoren ved besigtigelse konstaterede, at der var råd i de 2 yderste tagbrædder i vindfanget, at selve trækonstruktionen var uden råd, at tagpappet har udlevet sin levetid, og at klageren har ladet taget stå uden afdækning siden sin anmeldelse 1 år forinden. Taksatoren konstaterede også, at konstruktionen og bæreevnen ikke var svækket. Selskabet har anført, at det konstaterede pr. overtagelsesdagen ikke afveg nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af en konstruktion af den pågældende alder og udførelsesmetode. Selskabet har også anført, at der ikke er konstateret nedbrud i loftsbrædder, men opfugtning på grund af utæthed, hvor tagpap mangler.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 20/3 2023: "**BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE** Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet. **Beboelse** Tag: Tagflader mod nord og mod vest ligger for højt til besigtigelse. Disse tagflader er derfor ikke besigtiget".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/8 2023: "Hvilken bygningsdel samt alder: Bygningsdelen antages at være fra 1989. ... Underbrædder er blotlagte ... Årsag til det anmeldte forhold må tilskrives gammel skade på taget. Ved besigtigelsen, registerets det at tagbelægningen på taget er bortkommen i den side antagelsesvis grundet tidligere skade. Den manglende tagpap, har medført opfugtning af underbrædder og flere steder er træet med begyndende råd. I forbindelse med regnvejr oplever forsikringstager at det regner ind ved vindfanget pga. den manglende tagbelægning. ... Tagpappet på vindfanget mangler i et omfang af ca. 1,5 m² på

vindfanget til ejendommen. ... 6. Beskrivelse af skadeudgift ... Der etableres nyt tagpap på vindfanget, samt afsluttende kant inddækning. Udbedringen estimeres til kr. 15.000 inkl. moms. ... Forholdet er opstået før overtagelsen. Dette forhold burde byggesagkyndig havde set i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/7 2024: "**Ft anmelder** Det lille overdæk foran vores hoveddør har rådene træ og er utæt. Det kan ikke længere bruges til at holde vind og vand ud. Det er på alle sider og på toppen af selve konstruktionen. ... **Besigtigelse** ... Det er korrekt at vindfang ikke er med i punkt 4 som er på halvtag over kældertrappe, Men tag er med i bygningsdele som ikke kunne besigtiges mod vest grundet højde, tror ikke BS har været opmærksom på at der kan ses ned på tag fra vindue 1 sal. ... Tagpap tag over vindfang er forbi dets levetid, FT har ladet tag stå uden afdækning siden anmeldelse for 1 år siden, der var også råd i de 2 stk. yderste brædder på tags sider mod vest og nord. Tag vurderes til at være mere end 40 år. ... Selve trækonstruktionen var uden råd ... Trækonstruktionen var med lettere nedbrud ved murværk og i samlinger, men konstruktionen og bæreevnen er ikke svækket. ... Der var ingen råd i beklædnings brædder, men de var meget slidt. ... Træ mod fuge havde bløde kanter, uden svækkelse ... Spær mod nord er med nedbrud ... De 2 stk. yderste tagbrædder er med kraftig nedbrydning mod nord og vest ... Lofts brædder er nye og uden nedbrydning med meget opfugtet fordi det regner ned igennem tag hvor pap mangler. ... Denne liste som loftbrædder ligger på var med kraftig nedbrydning mod hus og mod nord, som er lige under den manglende pap".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skader 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. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en ska-

Ankenævnet for Forsikring

10.

102278

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

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6.7, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af deres krav.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet, at klageren har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende manglende og beskadiget tagpap og følgeskader i form af råd i vindfangets træværk på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor opføre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af oplysningerne i selskabets besigtigelsesnotat må lægges til grund, at tagpappet på vindfanget på overtagelsestidspunktet manglede partielt, og at der som følge heraf stedvis var opstået råd i vindfangets træværk.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte forhold vedrørende manglende og beskadiget tagpap og følgeskader i form af råd i vindfangets træværk på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand og opføre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102278

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings