

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2026 blev i sag nr. 103549:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Baggrund for klagen:

Vi indsender hermed en klage over Gjensidiges afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen i forbindelse med skade på taget og de deraf følgende indvendige vandskader.

Skaden blev anmeldt til Gjensidige den 12. marts 2025, mens ejerskifteforsikringen stadig var aktiv. Da årsagen til skaden ikke var kendt på anmeldelsestidspunktet, blev sagen oprindeligt indberettet under husforsikringen (...). Efter afslag herfra blev sagen undersøgt nærmere, og det blev klart, at en skjult konstruktionsfejl var den egentlige årsag — en fejl, som bør være dækket af ejerskifteforsikringen (...).

Gjensidige inspicerede selv skaden efter vores oprindelige anmeldelse, men undlod at identificere den reelle fejl og informerede os ikke om, at sagen kunne høre under en anden police. Vi har derfor handlet i god tro og opfyldt vores pligt til at anmelde skaden rettidigt.

Skadens karakter og dokumentation:

En uafhængig, autoriseret håndværker har efterfølgende dokumenteret følgende:

- Tagudbygningen over den lukkede terrasse er ukorrekt udført med en sammenhængende cementbelægning som tætning, hvilket ikke er en egnet metode til udendørs tagflader.
- Afløbssystemet i området er defekt og underdimensioneret, hvilket medfører ophobning af vand og belastning af tagfladen.
- Disse forhold har resulteret i gradvis vandindtrængning, som har beskadiget både tagkonstruktionen og de indvendige lofter og vægge.

- Fejlen stammer fra en tidligere udbygning, som blev udført før vores overtagelse af ejendommen, og fremgår ikke af den tilstandsrapport, der blev udarbejdet ved handlen. Der er således tale om en klassisk skjult fejl, som opfylder betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 15 i policens vilkår.

Udbedring og videre dokumentation:

Udbedringsarbejdet er nu igangsat på grund af skadens alvor og risikoen for yderligere konsekvenser. Arbejdet omfatter både udvendige reparationer af taget samt efterfølgende indvendige udbedringer som følge af vandskaderne.

På nuværende tidspunkt foreligger kun et tilbud på det udvendige arbejde, da omfanget af det indvendige først kan fastlægges, når tagkonstruktionen er åbnet og de skjulte skader er vurderet. Vi fremsender yderligere dokumentation og faktura for det indvendige arbejde, så snart det foreligger.

Vi har handlet ansvarligt og i god tro for at begrænse yderligere skader og har dokumenteret hele processen løbende.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tilsidesætte Gjensidiges afvisning og anerkende, at skaden er dækket under ejerskifteforsikringen. Vi forbeholder os retten til at søge fuld refusion for alle dokumenterede udgifter, både for det udvendige og det indvendige arbejde, når reparationerne er afsluttet og dokumenteret.

Vi er desuden uenige i Gjensidiges fortolkning af policens pkt. 15. Skaden blev rettidigt anmeldt til Gjensidige den 12. marts 2025, mens ejerskifteforsikringen var aktiv — om end under husforsikringen, da årsagen til skaden endnu ikke var kendt. Det er urimeligt at forvente, at en almindelig boligejer uden byggeteknisk viden straks kan identificere en skjult konstruktionsfejl og vide, hvilken forsikring der er relevant. Da Gjensidige modtog anmeldelsen i tide og selv håndterer begge policer, mener vi, at selskabet havde både mulighed og ansvar for at vurdere sagen korrekt og om nødvendigt flytte den internt. En afvisning baseret alene på intern videresendelse er en formel fortolkning, der efter vores opfattelse strider mod formålet med ejerskifteforsikringen, som netop skal beskytte købere mod skjulte fejl."

Selskabet har den 19/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for vandindtrængen som følge af utæthed ved tag/skorsten.

Klager har pr. 17. april 2020 tegnet såvel husforsikring som ejerskifteforsikring. Vi vedlægger police med gældende betinger for den husforsikring, som var gældende på tidspunktet for anmeldelsen (bilag A og B). Ejerskifteforsikringen med basis dækning blev tegnet med en løbetid på 5 år i perioden 17. april 2020 til 16. april 2025, police og vilkår vedlægges som bilag C og D.

Sagens fakta

Den omhandlende bygning er et rækkehus opført 1963. Det anmeldte angår tilbygning udført i 1987, som udvider den eksisterende stue, jf. taksators billeder (bilag E). Tilbygningen er udført

med et fladt tag med en hældning på 1-15 grader. Tagbelægningen er udført med tagpap, jf. tilstandsrapportens oplysninger (bilagt klagen, side 19).

Overordnet sagsforløb

Den 12. marts 2025 opretter vi en skadesag på baggrund af klagers anmeldelse om fugtskader på loft. Netværkshåndværker besigtiger og konstaterer, at vand muligt er trængt ind omkring skorsten og har forårsaget fugtskade på loft inden i bygningen, jf. klagers billeder og besigtigelsesrapport vedlagt klagen.

Vandindtrængen er ikke sket som følge af dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere (bilag B, punkt 15, side 5 ff) og da klagers husforsikring ikke er udvidet til at omfattet dækning ved 'udvidet vandskade' (bilag A, dækning specifikation side 1), kan vi ikke tilbyde dækning for det anmeldte.

Klager ønsker forholdet dækket under ejerskifteforsikringen. Vi afviser forholdet som anmeldte efter policeudløb, hvilket er fejlagtigt.

Uanset forholdet er rettidigt anmeldt i policens løbetid, har forholdet ikke været til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 17. april 2020, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15. Forholdet er allerede af den grund ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Klager indbringer afgørelsen for ankenævnet og har i den forbindelse fået udtalelse fra [klagerens tagentreprenør] pr. 5. maj 2025 (bilagt klagen), som angiver, at der er tale om konstruktionsfejl, som har forårsaget vandindtrængen.

Vi besigtiger herefter forholdet ved taksator (...). Der afdækkes ikke dækningsberettigende skade hverken under hus- eller ejerskifteforsikringen (bilag E-G).

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstager, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper.

Tilbygning er udført af en tidligere ejer i 1987, og størstedelen af paptaget er det oprindelige. Konstruktionen er udført med afvanding, jf. dagældende byggeskik. Afvandingen fremstår funktionel. Der ses ligeledes reparationer et par steder (bilag D og E).

Taksator anfører om tagpappet på tilbygningen (bilag F):

'Min vurdering af at tidligere ejer (ikke sælger da han ikke har oplevet vand inde i sin 3-årige ejertid) på et tidspunkt formodentligt har oplevet lidt vandindtrængen, og har forsøgt med tætning med mørtel i et område, i et område på halvdelen af tilbygningens bredde. Dette tiltag har formodentligt ikke virket, og så er taget omkring skorsten eftergået, og har så virket i en årerække.'

For det reparerede området omkring skorsten anfører taksator, at der ses:

'... de reparationer som FT gennem en bekendt har fået udført d. 19.04.2024, efter at der kom vand ind første gang. Som det ses af nedenstående billeder er det en midlertidig reparation at vedkommende har udført, og det var noget som burde være gennemgået igen og udført korrekt. Særligt den inddækning af skorsten, er meget tvivlsomt udført.'

Taksator sammenfatter (bilag G):

'I ca 4 år fra overtagelsen har taget vist sit værd, indtil at der kom vand ind d.19.04.2024. FT havde en bekendt som under regnvejret gik på taget og reparerede pap og forsøg på tætning af skorstensinddækning, og dette har virket til dato, men burde have været udbedret som noget af det første i dagene efter. Nu er det så blevet lidt utæt igen, og loftet bærer præg af vandindtrængen.'

Klager oplyser til taksator, at de ønsker at igangsætte udbedring, hvilket taksator har forståelse for. Taksator anfører, at klagers tømrer er velkommen til at kontakte taksator når taget er åbnet, hvorefter taksator vil besigtigelse og drøftelse mulige konstaterede forhold. Ligesom klager gøres opmærksom på at der bør udføres fotodokumentation under udbedringen, hvis der konstateres mulige dækningsberettigende forhold (bilag G, d. 22. maj 2025).

Til dato har taksator ikke modtaget henvendelse.

For klages tømrers bemærkninger af 5. maj 2025 må vi anføre om tætningen, at det forhold, at en umiddelbar eller midlertidig udbedring ikke er udført fuldstændigt fagmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med vejledninger eller lignende er ikke i sig selv udtryk for skade. Derimod er det afgørende om ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt. Da den midlertidige reparation er udført i forbindelse med utæthed opstået i forsikringstiden, er forholdet under alle omstændigheder ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Den øvrige udbedring der er udført, har bestået i hvert fald 7 år antagelige også længere. Det er herefter vores opfattelse, at udbedringen har vist sin styrke i hvert fald frem til den nye utæthed blev konstateret i 2024. Henset hertil er der ikke tale om en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Klagers tømrer angiver, at der er skjult fejl i tagopbygningen, dog uden at angive dette nærmere. Taksator har heller ikke ved sin besigtigelse afdækket mulige skadeforhold.

Det anføres, at 'udbedring er nødvendigt og aktuel for at hindre yderligere skade'. I overensstemmelse med dette har klagers tømrer også afgivet tilbud på udbedring i form af en fuldstændig udskrift af tagpaptaget med optimering i form af hældning og isolering.

Da der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold og det i øvrigt er vores opfattelse, at tagpap taget levetid er udtjent med en aktuel alder på 38 år (bilag D, punkt 19, litra f og g), kan vi ikke tilbyde hel eller delvis dækning under ejerskifteforsikringen.

Sammenfattende må vi anføre, at der ikke er afdækket dækningsberettigende skade under husforsikringen i relation til utætheden i tagbelægningen og fugtskade på loft i boligen.

Da der ikke er tegnet udvidet vandskadedækning, kan vi heller ikke tilbyde dækning herfor.

I relation til ejerskifteforsikringen kan vi konstatere, at der flere år forud for klagers overtagelse var foretaget en udbedring i området ved skorstenen (bilag F, blå område), som har tjent som en fuld og tilstrækkelig løsning for det nu udtjente tag.

Den 19. april 2024, svarende til 4 år efter klagers overtagelsen af ejendommen, konstateres utæthed ved skorstenen. Der udføres en midlertidig løsning af en ven til familien. Udbedringen bliver ikke fult op med en mere varige løsning, hvorfor skadefølgerne i loft i boligen nu er tiltagende.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen var tagpapbelægningen tæt og fuld funktionsdygtig – også med den tidligere reparation. Den utæthed der opstår 4 år efter overtagelsen, er ikke udtryk for dækningsberettigende skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

Hvorefter vi må fastholde, at klager ikke har dokumenteret aktuel skade eller 'nærliggende risiko for skade' under ejerskifteforsikringen på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 17. april 2020.

For klagers tømrers bemærkninger om skjulte fejl i tagbelægningen/-konstruktion, har taksator anført, at klager/klagers tømrer er velkommen til at kontakte taksator ved åbning af taget, hvorefter forholdene kan drøftes. Taksator var ligeledes indstillet på at foretage besigtigelse med kort varsel, alternativt vurdere fotomateriale.

Taksator er ikke for nuværende kontaktet af klager eller klagers tømrer, hvorfor vi antager - forudsat udbedring er påbegyndt – at der ikke er konstateret mulige dækningsberettigende forhold.

Afslutningsvist beklager vi overfor klager, at vi har afvist sagen under ejerskifteforsikringen med for sen anmeldelse, da forholdet er rettidigt anmeldt, som anført af klager."

Klageren har i mail af 15/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi bekræfter, at vi fortsat ønsker at fastholde klagen, men beder venligst om, at sagen endnu ikke forelægges nævnet, da vi er i færd med at indsamle yderligere dokumentation, som kan være relevant for vurderingen.

Konkret er reparationen af taget planlagt til at begynde i sidste uge af juli (desværre efter flere udskydelser grundet vejret, osv), og arbejdet forventes at vare i to uger. Som tidligere nævnt har Gjensidiges taksator anmodet om at blive kontaktet, når taget åbnes, for at kunne foretage en ny vurdering af årsagen til utætheden.

Vi sørger for, at selskabet kontaktes, og at der bliver taget fotodokumentation før, under og efter arbejdet. Når processen er afsluttet, vil vi indsende en opdatering og det relevante materiale til nævnet.

Tak for jeres forståelse og tålmodighed."

Klageren har i mail af 23/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Afsluttende redegørelse og dokumentation – skjult byggeskade, der har forårsaget vandskade
Til Ankenævnet for Forsikring

Vi fremsender hermed vores afsluttende bemærkninger og supplerende dokumentation i forbindelse med vores klage over Gjensidige Forsikring vedrørende afslag på dækning under ejerskifteforsikringen for vandskade forårsaget af en skjult byggeskade.

I lyset af de seneste udviklinger ønsker vi at fremlægge yderligere fotografisk bevismateriale, præcisere tidsforløbet og kommentere på, hvordan sagen er blevet behandlet.

Baggrund og konklusioner

Tagentrepreneur ... har nu afsluttet den fuldstændige udskiftning af taget. Som aftalt var Gjensidiges inspektør til stede, da taget blev åbnet i uge 38. Entreprenørens endelige rapport bekræfter, at taget var konstrueret med flere alvorlige og langvarige fejl, herunder:

- Et lag cement, der blev brugt som vandtætning – et materiale, der er uegnet og ikke overholder kravene til udvendige tage, især på flade konstruktioner.
- Underdimensionerede eller mangelfulde dræningssystemer, der forårsagede langvarig vandansamling på overfladen.
- En U-formet tagprofil, der strukturelt fremmer vandansamling.
- Vandindtrængning under det første asfaltlag, især omkring skorstenen.

Ingen af disse fejl blev afsløret i den oprindelige tilstandsrapport, vi modtog ved købet, og de er ikke resultatet af manglende vedligeholdelse fra ejerens side. De er klare indikatorer på en skjult konstruktionsfejl.

Tidslinje og vores handlinger

I 2022 begyndte vi at bemærke lejlighedsvis dråber og let misfarvning nær skorstensområdet. På det tidspunkt troede vi, at problemet var mindre – sandsynligvis relateret til vinddrevet regn eller kondens fra skorstenen – og mistænkte derfor ikke et dybere strukturelt problem. Vi konsulterede endda uformelt en skorstensfejer, der bekræftede, at sådanne mindre fugtproblemer faktisk kunne skyldes usædvanlige vind- eller kondensforhold. På baggrund heraf så vi ingen grund til at eskalere sagen til forsikringsselskabet, da problemet syntes at være isoleret og håndterbart. Vi har siden fundet en WhatsApp-besked fra juli 2022, hvor en af os delte et foto af det samme loftområde og kommenterede på italiensk: 'Der var også noget, der skulle repareres her, ikke?' Denne udveksling bekræfter, at vi allerede havde observeret uregelmæssigheder og diskuteret en mulig mindre reparation på det tidspunkt. Billedet viser det samme område, der senere blev ramt af lækagen, hvilket viser, at de tidlige symptomer var til stede i forsikringsperioden – selvom de syntes overfladiske og sporadiske.

Dette bevis understøtter vores konsekvente påstand om, at skaden allerede var under udvikling længe før 2024, og at vi handlede i god tro på baggrund af de oplysninger, vi havde på det tidspunkt.

I oktober 2023 var situationen synligt forværret, og vi dokumenterede, at der dannedes en vanddråbe på loftet nær skorstenen. På det tidspunkt blev det stadig mere klart, at problemet var mere alvorligt end forventet.

Da vandet begyndte at lække mere aggressivt i april 2024, udførte vi en midlertidig nødreparation under kraftig regn – ikke som en endelig løsning, men blot for at begrænse yderligere skader. Vi handlede i god tro og reagerede så hurtigt som muligt i betragtning af vejrforholdene.

Den 12. marts 2025 indgav vi en officiel skadesanmeldelse til Gjensidige. Vi blev dog overraskede over at modtage et afslag uden at der var blevet foretaget nogen inspektion. Selskabet sendte først nogen ud for at undersøge situationen, efter at vi havde indgivet en formel klage til bestyrel-

sen. Vi mener, at dette er meget problematisk: Hvis vi ikke havde eskaleret sagen, ville vi slet ikke have fået foretaget en ordentlig inspektion.

Efter vores klage til bestyrelsen ændrede Gjensidige deres forklaring flere gange – først hævdede de, at skaden ikke var dækket af den korrekte police, derefter argumenterede de for, at den var forårsaget af ejers forsømmelighed efter fire år, og til sidst forsøgte de at nedtone omfanget af skaden. Denne skiftende tilgang har fået processen til at fremstå inkonsekvent og ukooperativ. Vi beklager, at vores velmenende indsats for at rapportere og reparere problemet ikke blev mødt med tillid eller gennemsigtighed.

Nuværende status og dokumentation

Tagreparationer nu fuldført i overensstemmelse med omfanget og prisen i det oprindelige tilbud fra [klagerens tagentreprenør], som allerede er forelagt bestyrelsen. Arbejdet omfattede alle identificerede strukturelle defekter og dræningsproblemer. Siden reparationerne blev afsluttet, har der ikke været yderligere vandindtrængning.

Vi leverer følgende supplerende dokumentation:

- WhatsApp-skærbillede (juli 2022) – der viser, at vi allerede havde identificeret og drøftet et mindre problem omkring skorstensområdet i løbet af forsikringsperioden. Skærbilledet indeholder den oprindelige besked og fotoet af det berørte loftområde (en version af billedet i højere opløsning er også vedlagt).
- Foto fra oktober 2023 – dokumenterer synlig og aktiv vandindtrængning med en dråbe, der dannes nær skorstensområdet.
- [Rapporten fra klagerens tagentreprenør] indeholder detaljerede billeder taget under reparationsprocessen, der bekræfter tilstedeværelsen af flere konstruktions- og dræningsfejl. Yderligere billeder er tilgængelige på anmodning.
- Indvendig dokumentation – fotos, der viser synlige skader på loftet og gulvet forårsaget af vandindtrængningen.
- Oprindeligt tilbud fra [klagerens tagentreprenør]: Vedhæftet igen til reference. Det endelige arbejde blev udført nøjagtigt i henhold til dette omfang og denne pris, hvilket viser nødvendigheden og relevansen af de udførte reparationer.

For fuld gennemsigtighed har vi også opbevaret et af de oprindelige nedre tagpaneler (som oprindeligt ikke var korrekt installeret) som fysisk bevis, i tilfælde af at bestyrelsen eller forsikringselskabet ønsker at foretage en direkte inspektion på et senere tidspunkt.

Refusion

- Det udvendige tagarbejde er faktureret til det samme beløb som oprindeligt tilbudt.
- Indvendige arbejder forventes at koste ca.:
 - o 50.000 kr. for reparation af loft og isolering
 - o 20.000 kr. for udskiftning af gulve (fotos vedlagt)
- De endelige fakturaer for det indvendige arbejde vil blive fremsendt, så snart de resterende opgaver er afsluttet.

Afsluttende bemærkninger og anmodning

Vi mener, at denne sag klart opfylder betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen:

- Fejlen var skjult, strukturel og til stede på købstidspunktet
- Skaden opstod gradvist og var ikke fuldt synlig før i slutningen af 2023

- Vores beviser fra 2022 og 2023 beviser, at problemet eksisterede og udviklede sig inden for forsikringsperioden
 - Vi handlede i god tro og forsøgte oprindeligt at løse problemet selv, delvis fordi vi vidste, at mindre problemer sandsynligvis ville falde under selvriskoen, og eskalerede først, da det blev nødvendigt.
 - Vi fik ikke ordentlig hjælp, før vi indgav en formel klage.
 - Reparationen har været vellykket og har stoppet lækagen fuldstændigt, hvilket bekræfter, at det var et konstruktionsproblem.
- Vi beder bestyrelsen om at godkende vores krav og pålægge Gjensidige at yde fuld erstatning for reparationsomkostningerne. Vi er gerne villige til at fremsende yderligere dokumentation eller visuelle beviser efter anmodning."

Selskabet har i brev af 29/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klages indlæg af 23. oktober 2025 med hændelsesrapport fra klagers tømrer samt tilbud og efterfølgende faktura for udbedring.

Som anført af klager foretog taksator besigtigelse ved tagåbningen. Det blev ved den lejlighed aftalt med klagers tømrer, at der skulle optages billeder under og efter udbedring som dokumentation for skader og årsag. Taksator har ikke modtaget billeder eller andet fra klagers tømrer, men har udarbejdet et opsamlende notat på baggrund af besigtigelsen samt det her modtagne. Samlet konstaterer taksator, at der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold ved taget eller utætheden ved skorsten.

Vi vil i det følgen kommentere klagers indlæg med klages 4 konklusioner samt forløbet, derudover hændelsesrapport fra klagers tømrer. Vores bemærkninger er med udgangspunkt i taksators supplerende notat (bilag H).

Ad 1 Cement om vandtætning i overgangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning

Klager anfører, at materiale er uegnet til tætning og har forårsaget langvarig vandsamling på taget.

Sagens billeder viser, at der er udført tætning i overgangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning, og betontætningsmaterialet er ført et stykke ud på tagpappet på tilbygningen.

Ved den aktuelle besigtigelse konstaterede taksator, at tagpap forskriftmæssigt var ført op og ind under tagplader på hovedbygningen. Ved åbning af konstruktionen kunne der ikke konstateres nogen form for aktuel eller tidligere skade i dette område (bilag H, 2. afsnit).

Hændelsesrapport fra klagers tømrer nævner vandindtrængen, men vi må konstatere, at tømreren ikke dokumenterer eller godtgøre dette ved sin billeder (side 1 – 7). Derimod viser klagers tømrer alene billeder af skorstensinddækning samt tagåbning, som fremstår forventeligt efter mere end 30 år. Vi noterer os, at billederne viser tørre forhold.

Vi forstår, at klager gør gældende, at denne tætning er udført før klagers overtagelse af ejendommen. Det er umiddelbart vores opfattelse, at tætningsmaterialet (beton) fremstår som værende af nyere dato. Vi har af den grund gennemset fotos fra DinGeo (bilag I), som synes at vise at tætningen er udført efter 2023 og således efter klagers overtagelse af ejendommen den 17. april

2020. Herefter er det umiddelbart vores opfattelse at betontætningen formentligt er udført samtidig med den midlertidige reparation ved skorstenen i 2024 fordi det på dette tidspunkt var uklart hvor utætheden, som forårsagede vandindtrængen, konkret var.

Der er således ikke forhold omkring betoncementtætningen som er udtryk for dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Ad 2 Underdimensionerede eller mangelfulde dræningssystemer

Tilbygningen er opført i 1987 med fladt tag. Konstruktionen er udført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet.

Taksator bemærker i øvrigt at afvanding er udført korrekt for tiden, og der er udført to afløb (bilag H, side 1, 2. sidste afsnit samt billede mm side 2).

Forholdet er ikke udtryk for dækningsberettigende forhold.

Ad 3 U-formet tagprofil

Som anført er tilbygningen med tag udført i overensstemmelse med den byggeskik som var gældende i 1987, da der heller ikke er konstateret nogen form for skade henset til udførelsen, er der ikke tale om dækningsberettigende forhold.

Ad 4. Vandindtrængen under det første asfaltlag, især omkring skorsten

Både klagers tømrer og taksator konstaterer områder hvor 1. lag tagpap ikke er monteret korrekt. Der afdækkes dog ikke nogen form for skade som følge af dette forhold. Vi noterer os i den forbindelse, at klages tømrer også angiver, at vandet "kunne have kommet ind også" (vores udhævning) ved tvivlsomme samlinger (side 4), der er dog ikke fremlagt dokumentation eller billeder, som understøtter denne antagelse.

Samlet må vi fastholde, at der ikke er afdækket skadeforhold, som var tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 17. april 2020, som er et krav for dækning under ejerskifteforsikringen. Vi fastholder i det hele vores høringssvar 1.

Om skadeforløbet anfører klager, at der konstateres muligt skadeforhold ved skorstensinddækningen i 2022. Der iværksættes ikke egentlige undersøger for nærmere afdækning af forholdet. Klager anfører, at oktober 2024 'var situationen synligt forværret' og 'På dette tidspunkt blev det stadig mere klart, at problemet var mere alvorligt end forventet'. Videre anfører klager, at 'Da vandet begyndte at lække mere aggressivt i april 2024, udførte vi en midlertidig nødreparation under kraftig regn – ikke som endelige løsning, men blot for at begrænse yderligere skade'. Forholdet anmeldes til os 12. marts 2025.

Klagers tidsmæssige forklaring sammenholdt med billeder af skadeomfang både på loftplader ved skorstensinddækning samt på gulv viser, at der er tale om et forhold som ikke bare er opstået i forsikringstiden, men også har udviklet sig over tid uden, at sikrede har taget skridt til nærmere undersøger/afdækning.

Ligeledes noterer vi os, at den midlertidig reparation ikke følges op at nødvendig endelig udbedring før september 2025. Af samme grund har klager heller ikke varetaget sin tabsbegrænsningspligt jf. forsikringsaftalelovens § 52.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103549

Vi fastholder ligeledes, at utætheder som følge af almindelige aldersbetinget forhold, som ikke udbedres, er heller ikke udtryk for dækningsberettigende skade under bygningsforsikringens dækning for anden bygningsbeskadigelse.

For god ordnes skyld skal vi afslutningsvist bemærke, at klager ikke alene har foretaget udbedring af skadeforholdet ved skorstensinddækningen, men fået etableret ny tagbelægning med en tidsmæssig optimering af hele konstruktionen. Der er således udført en udbedring, som går langt videre end hvad en ejerskifteforsikring grundlæggende kan være behjælpelig med ved dækningsberettigende skade."

Klageren har i mail af 15/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi indsendte ikke straks et formelt forsikringskrav, da problemet i første omgang virkede mindre og håndterbart. Vi ønskede at undgå unødvendige krav og omkostninger. Først da problemet eskalerede, blev det klart, at det skyldtes en skjult og langvarig defekt, som ejerskifteforsikringen er beregnet til at dække."

Klageren har i mail af 10/3 2026 til nævnet oplyst, at skader på loftet er udbedret, og at den samlede udgift udgør ca.74.000 kr., jf. faktura.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 2/12 2019, skærbillede fra WhatsApp af 5/7 2022 fremlagt af klageren, foto fra DinGeo fremlagt af selskabet, tilbud af 25/4 2025 og faktura af 31/10 2025 fra klagerens tagentreprenør og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 12/3 2025 til husforsikringen, der også er tegnet hos selskabet, fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Der komme vand i gennem tag muligvis omkring skorsten, dette har givet skader på loft og underliggende konstruktionen"

Af mail af 5/5 2025 fra klagerens tagentreprenør til klageren fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse af ejendommen på ... den 3. april 2025 har vi konstateret alvorlige konstruktionsmæssige fejl i forbindelse med tagudbygningen over den lukkede terrasse.

Tagfladen i dette område er dækket af et lag cement som tætning, hvilket ikke er en korrekt eller holdbar løsning for udendørs tagflader. Cementen er revnet over tid, hvilket har medført vandind-

trængning. Derudover er det installerede afløbssystem mangelfuldt, hvilket forårsager vandophobning og øger belastningen på tagfladen.

Fejlene vurderes at stamme fra den oprindelige udbygning, som er udført før nuværende ejers overtagelse, og udgør dermed en skjult fejl i tagopbygningen.

Fejlene fremgår ikke af tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med ejerskifte.

Skaderne har medført vandindtrængning i både tagkonstruktionen og boligens indre, herunder synlige skader på lofter og vægge. Udbedring er nødvendig og akut for at forhindre yderligere skade.

Arbejdet omfatter fjernelse af cementlaget, korrekt tagopbygning med relevante materialer, forbedring af afløb samt indvendig reparation af vandskader. Der er ikke tale om forbedringer, men nødvendige udbedringer af fejl og følgeskader."

Af besked af 26/5 2025 fra selskabets taksator til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg fik lidt info om sagen fra dig mandag og tirsdag, og i onsdags var jeg så på besigtigelse, hvor jeg hørte hvad FT havde at sige, og forløbet og hændelsen.

FT ... og har ikke selv været på taget, og var det heller ikke sammen med mig. Som jeg har udledt følgende dækninger på HUS:

- Brand
- Bygningskasko
- Svamp/insekt
- Råd
- Skjulte rør i bygning
- Skade forvoldt af dyr
- Stikledning udenfor bygning

Der er ikke udvidet dækning på deres husforsikring, da de den 12.03.2025 melder vandindtrængning. Kunden har overtaget rækkehuset 15.04.2020 og har en 5-årig ejerskifteforsikring som løb til d.16.04.2025, altså indtil cirka en måned efter anmeldelsen. Vandindtrængningen kan ikke dækkes på HUS, uden den udvidede dækning, eller en anden pludselig årsag, hvilket ikke er tilfældet her.

Da der går tid med sagsbehandling passerer dato, hvor ejerskifte udløb. I stedet for at hjælpe kunden på alle forsikringer, som på anmeldelsestidspunktet var i kraft, valgte vi i stedet at oplyse kunden om at ejerskifteforsikringen var udløbet, og at vi ikke kunne hjælpe på denne.

Dette mener jeg er fejlen at vi har gjort på denne sag, idet at vi er de professionelle som burde have været kundeforholdet/mulighederne igennem.

Jeg har vedhæftet nogle billeder med tekst til.

Ved overtagelsen har der ikke været nogen skade til stede, men det er en utæthed som er opstået over tid, grundet manglende vedligeholdelse. Taget ses ikke at have så meget restlevetid.

I ca 4 år fra overtagelsen har taget vist sit værd, indtil at der kom vand ind d.19.04.2024. FT havde en bekendt som under regnvejret gik på taget og reparerede pap og forsøg på tætning af skorstensinddækning, og dette har virket til dato, men burde have været udbedret som noget af det første i dagene efter. Nu er det så blevet lidt utæt igen, og loftet bærer præg af vandindtrængen.

Tilbygning udført af en tidligere ejer i 1987, og størstedelen af paptaget er det oprindelige, med afvandssteder 2 steder på tagfladen, og så ses det repareret et par steder.

Min vurdering er at en tidligere ejer (ikke sælger da han ikke har oplevet vand inde i hans 3-årige ejertid) har oplevet at få vand ind, hvor det syner som om at man har forsøgt tætning med mørtel i halvdelen af bølgerne på oprindelige tagkonstruktion. Det synes ikke som om at have effekt, og så har man brændt en større lap pap på det oprindelige tag og det har tilsyneladende virket i årevis indtil april 2024.

Konklusion:

- Der er ikke nævnt noget i TR
- Indtil 1 år før udløb af forsikring var der ikke sket vandindtrængen, så nærliggenhedsbegrebet findes ikke opfyldt

Jeg mener ikke der er dækning på ejerskifteforsikringen, da det ikke er forhold som var til stede ved overtagelsen, men er noget som er lavet efterfølgende, og paptag skal jævnligt eftergås/vedligeholdes.

OBS! Kunderne ville meget gerne igang med at skifte tag så det igen kunne være tæt.

Som du kan se i beskeder har jeg oplyst at det er MEGET vigtigt at tage gode sigende billeder før, under og efter udskiftning af tag, og det skal være billeder som viser årsagen til vandindtrængen, da det ellers ikke er muligt at vurdere noget.

Samtidigt oplyste jeg [klagerens tagentreprenør] kunne ringe mig op når de åbner taget op, for så kan jeg få en snak med dem omkring hvad de ser, eller jeg kan kører ud forbi igen."

Af selskabets taksators udaterede billederapport med bemærkninger fremgår bl.a.:

"RØD omrids angiver oprindelige tagpap på tilbygning. BEMÆRK at pap er ført op under eternittag

BLÅ omrids. Min vurdering af at tidligere ejer (ikke sælger da han ikke har oplevet vand inde i sin 3-årige ejertid) på et tidspunkt formodentligt har oplevet lidt vandindtrængen, og har forsøgt med tætning med mørtel i et område, i et område på halvdelen af tilbygningsens bredde. Dette tiltag har formodentligt ikke virket, og så er taget omkring skorsten eftergået, og har så virket i en årerække

Gult omrids, er de reparationer som FT gennem en bekendt har fået udført d. 19.04.2024, efter at der kom vand ind første gang. Som det ses af nedenstående billeder er det en midlertidig reparation at vedkommende har udført, og det var noget som burde være gennemgået igen og udført korrekt. Særligt den inddækning af skorsten, er meget tvivlsomt udført.

...

Dårligt paparbejde og dårlig inddækning

...

Syner som en midlertidig krave/inddækning af skorsten udført d.19.04.2024, og en løsning som der skulle være fulgt op på. Denne løsning er ikke holdbar, og jeg vurderer at det er i dette område af vand trænger ind.

...

Her kan I se hvordan at det syner som om at pap er ført et stykke op under eternit, og derfor vurderes dette ikke at være årsag

...

Skaden udbredelse synes kun fra området omkring skorsten. Hvis vand var trukket ind under oprindelige tag vurderer jeg at vi ville se skader på loftet til højre i billedet under sammenbygningen."

Af selskabets taksators udaterede supplerende notat fremgår bl.a.:

"Efterskrift i forlængelse af tømrer begyndende udbedring.

Der var aftale om at tømrer skulle kontakte mig i god tid, når de startede op på arbejdet, omkring at åbne taget og starte udbedring, og tag, gulv og loft. Tømrer kontaktede mig d.15.09.2025 at de ville starte op dagen efter d.16.09.2025, så selvom kalenderen var booket tog jeg mig tid til at køre forbi, og se på det der var nået, og det som tømrerne havde at sige.

Ved besigtigelsen var tagplader skubbet op over hovedhus, og som forventet var pap ført op under tag. Der var ingen skader at konstatere, og udstøbning af tagpladers bølger i halvdelen af bredden, har ingen effekt haft. Der var ingen skader i eller fra dette område. Tagpap generelt er ældre pap, og overpap ses ikke at ligge fast overalt grundet manglende varme ved pålægning, MEN pap har holdt tæt i mange år, og det at pap har ligget løst til underlaget er ikke i sig selv en skade der kan dækkes.

Det er først næsten 2,5år EFTER overtagelsen af der opleves en dråbe fra loft, hvilket FT skriver og har dokumenteret under bilag Whats app, som ses at være fra Juli 2022, altså næsten 2,5år efter overtagelsen at dette problem opstår.

FT vælger ikke at gøre noget med det samme, men venter til efter lidt vandindtrængen 2023 og meget i 2024, hvor de har bekendt til at lave en midlertidig reparation. Denne var midlertidig, men bliver ikke udbedret, og lige inden udløb af forsikring, meldes vandindtrængen og skader.

Aftalen var at tømrer før, under og efter udbedring skulle fremsende billeder/dokumentation af skader og årsag. MEN jeg har aldrig modtaget noget fra tømrer eller FT at forholde mig til, hvis der skulle være påvist vandindtrængen udover omkring inddækningen.

Ved min besigtigelse var kun dele af overpap brækket op, og der var løsnet og opskubbet tagplader, hvor det kunne dokumenteres at der ikke var skader ved at vand skulle komme op mellem tagpap (tilbygning) og tagplader (hovedhus)

Modsat dokumenteres det fra tømrer at der lå vand omkring skorsten, og den midlertidige inddækning som FT fik lavet, men aldrig fik fulgt op og udført en permanent løsning.

Tømrers rapport påpeger ringe fald, men der var ikke krav til fald, og det er ikke årsag. Årsag er utæt pap omkring skorsten opstået ved dråbe første gang knap 2,5år efter overtagelse. Andet er ikke sandsynliggjort, og der er ikke fremsendt de ønskede/ aftalte billeder, hvorfor det ikke er muligt at revurdere yderligere på nuværende kendskab.

Tømrer oplyser at der kun er et afløb på taget. Et burde være tilstrækkeligt henset til tagets begrænsede størrelse, men det er fejlagtigt at oplyse at der kun er et, for der er to. Se grønne markeringer herunder.

Årsag mener jeg fortsat skal findes pap og midlertidig inddækning, som alt sammen er blevet utæt efter overtagelse. Se vandansamling omkring skorsten på billede herunder. Der mangler fortsat dokumentation for andre årsager efter at tømrer åbnede. Tømrer på stedet sagde det samme som mig, at de ikke kunne se andet end at vandet er kommet fra den midlertidige inddækning. De oplyser at paplagene ikke er brændt ordentligt på, men det er ikke dette at der skade eller skadeårsag."

Af udateret hændelsesrapport fra klagerens tagentreprenør fremgår bl.a.:

"Vi blev tilkaldt af ... ifb. Med at der løb vand ind af taget, når det regnede. Ved besigtigelsen af taget, konstaterede jeg flere fejl.

...

Hældningen på tilbygningen gik ind imod hovedtaget og der var kun 1 underdimensioneret afløb.

- Imellem hovedtag (eternit) og tilbygningstag (tagpap), var der forsøgt tætnet med noget cementbaseret, som tydeligvis var utæt.

...

- Skorstensinddækningen var sat sammen af mange lapper med tagpap.

...

Ved demonteringen, kunne vi konstatere at 1.lag pap, mange steder, var gået helt i opløsning og havde stået i vand i mange år. Vi kunne også konstatere at 1.laget ikke havde været varmet på, da der stadig var plastic film bagpå. Og 2.laget havde kunne delvist fat.

...

Vi konstaterede at der med sikkerhed var kommet vand ind 2 steder.

1. Hul ved skorstensinddækning

2. Ved overgang imellem eternit tag og tagpaptag.

Derudover er der mange tvivlsomme samlinger på tagpappen, hvor det kunne have kommet ind også.

...

Utæthederne har også lavet skader indvendigt, på både loft og gulv."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"Skade

18.3

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der ned sætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygning

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

103549

ger 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1963 med en tilbygning fra 1987 – den 17/4 2020. Klageren anmeldte den 12/3 2025 til sin husforsikring – der også er i selskabet – at "der komme vand i gennem tag muligvis omkring skorsten, dette har givet skader på loft og underliggende konstruktionen". Da husforsikringen afviste skaden, anmeldte klageren forholdet over ejerskifteforsikringen. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden over ejerskifteforsikringen – både det udvendige og det indvendige arbejde.

Klageren har anført, at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er opfyldt. Fejlen var skjult, strukturel og til stede på købstidspunktet. Klageren har anført, at skaden opstod gradvist og var ikke fuldt synlig før slutningen af 2023. Klageren har anført, at han handlede i god tro og oprindeligt forsøgte at løse problemet selv, delvis fordi han vidste, at mindre problemer sandsynligvis ville falde under selvriskoen. Klageren har anført, at fejlen stammer fra en tidligere udbygning, som blev udført før overtagelsen af ejendommen, og ikke fremgår af den tilstandsrapport, der blev udarbejdet ved handlen. Klageren har anført, at der således er tale om en klassisk skjult fejl, som opfylder betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 15. Klageren har oplyst, at udbedringsarbejdet blev igangsat på grund af skadens alvor og risikoen for yderligere konsekvenser, og at klagerens tagentrepreneur nu har afsluttet den fuldstændige udskiftning af taget, og at selskabet som aftalt var til stede, da taget blev åbnet. Rapporten fra tagentrepreneur bekræfter, at taget var konstrueret med flere alvorlige og langvarige fejl, herunder "et lag cement, der blev brugt som vandtætning – et materiale, der er uegnet og ikke overholder kravene til udvendige tage, især på flade konstruktioner, "underdimensionerede eller mangelfulde dræningssystemer, der forårsagede langvarig vandansamling på overfladen", "en U-formet tagprofil, der strukturelt fremmer vandansamling" og "vandindtrængning under det første asfaltlag, især omkring skorste-

nen". Klageren har anført, at ingen af disse fejl fremgår af tilstandsrapporten, og at de ikke er resultatet af manglende vedligeholdelse. Klageren har anført, at de er klare indikatorer på en skjult konstruktionsfejl. Klageren har anført, at han har handlet ansvarligt og i god tro for at begrænse yderligere skader og har dokumenteret hele processen løbende. Klageren har oplyst, at tagreparationen nu er fuldført i overensstemmelse med omfanget og prisen i det oprindelige tilbud fra tagentreprenøren, og at arbejdet omfattede alle strukturelle defekter og dræningsproblemer. Klageren har oplyst, at der ikke har været yderligere vandindtrængning efter reparationerne blev afsluttet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at tagbelægningen på overtagelsestidspunktet var tæt og fuldt funktionsdygtig – også med den tidligere reparation. Hvad angår, at der er anvendt cement om vandtætning i overgangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning, som klageren har anført er uegnet til tætning og har forårsaget langvarig vandsamling på taget, har selskabet anført, at der ikke er forhold omkring betoncementtætningen, der er udtryk for et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at de fremlagte fotografier viser, at der er udført tætning i overgangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning, og at betontætningsmaterialet er ført et stykke ud på tagpappet på tilbygningen. Ved den aktuelle besigtigelse konstaterede taksator, at tagpap forskriftsmæssigt var ført op og ind under tagplader på hovedbygningen. Ved åbning af konstruktionen kunne der ikke konstateres nogen form for aktuel eller tidligere skade i dette område (bilag H, 2. afsnit). Hændelsesrapporten fra klagerens tømrer nævner vandindtrængen, men dette dokumenteres eller godtgøres ikke ved de fremlagte fotografier – derimod viser fotografierne skorstensinddækningen samt tagåbningen, der fremstår forventeligt efter mere end 30 år. Selskabet har påpeget, at fotografierne viser tørre forhold. Hvad angår, at klageren gør gældende, at tætningen er udført før klagerens overtagelse af ejendommen, har selskabet anført, at det er selskabets opfattelse, at tætningsmaterialet i beton fremstår som værende af nyere dato. Selskabet har henvist til de fremlagte fotografier fra DinGeo. Selskabet har anført, at fotografierne synes at vise at tætningen er udført efter 2023 og således efter klagerens over-

tagelse af ejendommen. Hvad angår, at klageren har anført, at der er underdimensionerede eller mangelfulde dræningssystemer, har selskabet anført, at tilbygningen er opført i 1987 med fladt tag, og at konstruktionen er udført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet, og at selskabets taksator har bemærket, at afvanding er korrekt udført for tiden, og at der er udført to afløb. Hvad angår, at klageren har anført, at der er en U-formet tagprofil, der strukturelt fremmer vandansamling, har selskabet anført, at taget er udført i overensstemmelse med byggeskik som var gældende i 1987. Hvad angår, at klageren har anført, at der er vandindtrængning under det første asfaltlag, især omkring skorstenen, har selskabet anført, at der ikke er afdækket skadeforhold, som var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen den 17/4 2020. Selskabet har anført, at klagerens tidsmæssige forklaring – hvor klageren har oplyst, at der konstateres muligt skadesforhold ved skorstensinddækningen i 2022, og at klageren har anført, at "da vandet begyndte at lække mere aggressivt i april 2024, udførte vi en midlertidig nødreparation under kraftig regn – ikke som endelige løsning, men blot for at begrænse yderligere skade" – sammenholdt med billeder af skadeomfang, både på loftplader ved skorstensinddækning samt på gulv, viser, at der er tale om et forhold, som ikke bare er opstået i forsikringstiden, men også har udviklet sig over tid uden, at klageren har taget skridt til nærmere undersøgelse/afdækning. Selskabet har påpeget, at den midlertidige reparation ikke er fulgt op af en nødvendig endelig udbedring før september 2025. Selskabet har anført, at klageren af denne grund heller ikke har varetaget sin tabsbegrænsningspligt, jf. forsikringsaftalelovens § 52.

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

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

Ankenævnet for Forsikring

19.

103549

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 17/4 2020, at klageren i juli 2022 første gang konstaterede vandindtrængen omkring skorstenen, og at klageren anmeldte forholdet til selskabet den 12/3 2025.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilbygningen er fra 1987, at størstedelen af tagpappet er det oprindelige, og at de fremlagte fotografier af tagbelægningen på tilbygningen efter nævnets vurdering visuelt bekræfter, at der er tale om et tagpaptag af ældre dato, og at der tidligere er udført reparationer af tagpappet bl.a. omkring skorstenen. Nævnet bemærker, at der må påregnes en vis vedligeholdelsesbyrde ved en tagbelægning som den omtvistede, når den nærmer sig udløb af levetid.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand