

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103561:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 8/5 2025 samt vedlagt bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er kommet vand ind gennem taget.

En håndværker har vurderet at tagpappet under tagstenene er lagt forkert, hvorved vandet kunne trænge ind i huset. Denne fejl i taget fremgår ikke af tilstandsrapporten. Husforsikringen vil gerne dække indvendige skader, men IKKE de udvendige som vi mener bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

- Få dækket de udgifter der er i forbindelse med udbedring af den skade der er på tag/undertag.
- Dækning af udgiften til besigtigelse fra [tømreren] på 2.640 kr., som var nødvendig for at klarlægge skadens årsag.

...

Vi ønsker hermed at indgive en klage over Domus Ejerskifteforsikring i forbindelse med deres afvisning af at dække en skade på vores tag, der er opstået som følge af en fejl ved undertaget.

Baggrund:

Vi overtog vores hus i maj 2021 ... I tilstandsrapporten var der ingen bemærkninger om fejl ved undertaget.

Efter et kraftigt regnvejr d. 6 januar 2025 konstaterede vi, at der trængte vand ind i huset.

Vores husforsikring besigtigede hurtigt skaden og dækker de indvendige skader. Vi har haft sagkyndig fra tømrerfirmaet [tømreren] til at besigtige taget, og han har konkluderet, at skaden skyl-

Ankenævnet for Forsikring

2.

103561

des en forkert udførelse af undertaget - en klar konstruktionsfejl, som burde have været dækket af ejerskifteforsikringen.

Domus har i første omgang afvist at dække vores sag, hvorefter vi gjorde indsigelse. Efter flere måneders korrespondance med 2 rykkere til selskabet, har de blot via mail oplyst, at sagen er 'vi-deresendt til skadeafdelingen'.

Vi har derfor anmodet Domus om at tage stilling, og samtidig varslet, at sagen ville blive indbragt for Ankenævnet - hvilket vi nu gør, idet vi endnu ikke har hørt fra dem.

Vores krav:

1. Dækning af udvendige reparationer som følge af fejl i undertaget - vurderet til ca. 35.000 kr af [tømreren].
2. Dækning af udgiften til besigtigelse fra [tømreren] på 2.640 kr., som var nødvendig for at klarlægge skadens årsag."

Selskabet har den 19/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Supplerende skal jeg på vegne af indklagede, i det følgende benævnt Domus Forsikring, bemærke følgende:

Klager overtog ejendommen med overtagelsesdag den 1. maj 2021, se herved købsaftale, der fremlægges som **bilag B**.

Klager tegnede i forbindelse med købet af ejendommen basis ejerskifteforsikring. Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag C**.

Næsten 4 år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klager, at der var registreret vandindtrængning gennem taget.

Der henvises til mail af 5. februar 2025, der fremlægges som sagens **bilag D**.

Ud fra de foreliggende oplysninger antager Domus Forsikring, at klager mener, at der er trængt ind fra taget i køkkenet, efter at der enten har ligget for meget sne på taget som oplyst i skadesanmeldelsen eller i forbindelse med kraftigt regnvejr.

Klagers husforsikring har efter det oplyste dækket opfugtningen indvendigt, der er opstået i forbindelse med vandindtrængning.

Domus Forsikring kan ikke ud fra de fremsendte fotos af konstruktionen, hvor der er demonteret tagsten, se, at der er konstateret egentlige fugtskader, nedbrud eller lignende ved lægter og spær, idet det dog samtidig bemærkes, at det forhold, at en bygningsdel ikke i alle henseender er udført håndværksmæssigt korrekt, efter fast praksis ikke udgør en dækningsberettiget skade under en basis ejerskifteforsikring.

Idet der ikke ses tegn på rådskader eller lignende, der dokumenterer en skade pr. overtagelsesdagen, udgør det blotte forhold, at klager har konstateret vandindtrængning næsten 4 år efter over-

Ankenævnet for Forsikring

3.

103561

tagelsen af ejendommen, ikke i sig selv bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå nærliggende risiko for skade.

Med hensyn til de forhold, som klager nu mere end 4 år efter overtagelsesdagen påpeger ved undertaget, ses der ikke fremlagt bevis for, at forholdet vedrørende undertaget i sig selv er direkte årsag til vandindtrængning, ligesom undertaget ikke ses pr. overtagelsesdagen at have været i en fysisk ringere tilstand, end klager med rimelighed kunne forvente.

Klager ses således ikke at have dokumenteret nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen, hvorfor Domus Forsikring fastholder afvisningen, som denne fremgår af klageafdelingens afgørelse af 28. maj 2025 fremlagt som sagens bilag A."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapport:

"Byggeår:
2002

...

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagnedløb er lettere klemt mod nord.	-	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg		Mekaniske huller i undertag konstateret i tilstandsrapport ... af 18.02.2020 er blevet lukket med undertagstape (2020)
42	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

Det fremgår af tilbud fra tømrer den 29/1 2025, indhentet af klageren:

"Hermed fremsendes tilbud på udbedring af undertag omkring skotrende.

Under gennemgang af jeres tag langs skotrende kunne tømreren konstatere, at undertaget er udført med forkert overlæg.

Dette betyder at undertaget på selve tagfladerne er ført ind under undertagsbanen som ligger i skotrenden, dette skal ligge modsat så undertaget på tagfladerne ligger oven på undertagsbanen i skotrenden.

Ankenævnet for Forsikring

4.

103561

Så vand der trænger ind på undertaget bliver ledt ned til tagrenden og ikke ind under skotrenden.

Jeg har vedhæftet billeder som tømreren har taget ved gennemgangen af taget.

...

Bilagsdato 30. april 2025

Forfaldsdato 20. maj 2025

... Faktura

Undersøgelse udført ifb. vandindtrængning ved skotrende over køkken.

Nummer	Beskrivelse	Antal	Enhed	Salgspris	Beløb
500	Svendeløn	4	Time	528,00	2.112,00
I alt DKK ekskl. moms		25% moms		I alt DKK inkl. moms	
2.112,00		528,00		2.640,00	

...

Tilbud på udbedring af undertag langs skotrende

Tilbuddet indeholder:

Opstilling af stillads.

Demontering af ca. 24m2 tagsten langs skotrende + lægter og klemplister.

Demontering af skotrendeblik.

Demontering af undertag ved skotrende.

Montering af nyt undertag i og langs skotrende.

Genmontering af skotrendeblik.

Genmontering af klemplister og lægter.

Genmontering af tagsten.

Nedtagning af stillads.

Bortskaffelse af affald.

• Materialer	4500,-
• Materiel	1800,-
• Tømrer	21120,-
• Affald	550,-
• I alt	27970,- + moms (34962,5 inkl. moms)

Det fremgår af selskabets svar den 5/2 2025 på klagerens skadeanmeldelse:

"Tak for din anmeldelse af:

Der er kommet vand ind gennem taget - Vi havde vores husforsikring ude at kigge på det, og da deres håndværker åbnede for taget, kunne han se at tagpappet under tagstenene var lagt forkert, hvorfor der kunne komme vand ind i huset, når der lå så meget sne som der gjorde d. 6.1.

Vi har fået følgende mail fra tømreren d. 29.1.

'Hermed fremsendes tilbud på udbedring af undertag omkring skotrende.

Under gennemgang af jeres tag langs skotrende kunne tømreren konstatere at undertaget er udført med forkert overlæg.

Dette betyder at undertaget på selve tagfladerne er ført ind under undertagsbanen som ligger i skotrenden, dette skal ligge modsat så undertaget på tagfladerne ligger oven på undertagsbanen i skotrenden.

Så vand der trænger ind på undertaget bliver ledt ned til tagrenden og ikke ind under skotrenden. Jeg har vedhæftet billeder som tømreren har taget ved gennemgangen af taget.

Du overtog ejendommen den 27. april 2021 og tegnede i forbindelse med overtagelsen ejerskifteforsikring med baisdækning på betingelserne E33.

I henhold til praksis hos Ankenævnet for Forsikring er det sådan, at det i sig selv ikke kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Forsikringens skadedefinition lyder:

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne.

Du har konstateret den anmeldte utæthed næsten 4 år efter overtagelsen og taget har således været tæt med nuværende konstruktion i næsten 4 år, før du den 6. januar 2025 konstaterede vandindtrængen. Vores vurdering er derfor, at utætheden er opstået efter overtagelsen, idet vandindtrængen ville være sket væsentligt før, hvis utætheden havde været til stede ved overtagelsen. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet.

Da du ikke har tilvalgt udvidet dækning på forsikringen, er eventuel ulovlig bygningsindretning ikke omfattet af din ejerskifteforsikring."

Det fremgår af klagerens mail til selskabet den 10/2 2025:

"Vi vil gerne erklære os uenige i afgørelsen af vores sag ...

I vurderer, at utætheden er opstået efter overtagelsen, idet I mener, at utætheden ville være sket før, hvis utætheden havde været til stede ved overtagelsen. Det er vi helt uforstående overfor. Jvf. vores anmeldelse har en tømrer beset skaden, og vurderet at undertaget er anlagt forkert. Således er det ikke en utæthed i taget, som I skriver, men en egentlig fejl. Den vandindtrængning, vi oplevede d. 6 januar, bunder således i en skade der er påført husets tag/undertag i forbindelse med opførelsen tilbage i 2001. Jvf. Jeres skadedefinition mener vi netop, at vores skade som minimum må tilhøre kategorien 'nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet' (men som vi først har kendt til d. 6. januar ifm. vandindtrængningen).

Vi købte huset tilbage i 2021 uden anmærkninger på taget ifølge tilstandsrapporten, og således uvidende om denne fejl i tag/undertag og den risiko det måtte medføre. At fejlen 'først' nu har resulteret i vandindtrængning, vurderer vi som værende helt tilfældigt, det kunne både være sket før som senere. Af disse grunde er vi uenige i jeres afgørelse, og har en forventning om at vores ejerskifteforsikring dækker denne skade."

Det fremgår af selskabets afgørelse den 28/5 2025:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af din klage vedrørende vandindtrængen, som følge af udførelsen af tagpap ved skotrenden, som du har påklaget direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Jeg skal på baggrund heraf meddele, at du ikke er fremkommet med nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på, at konstruktionen på anmeldelsestidspunktet har været sådan i 23 år, herunder de næsten 4 år du har haft ejendommen, at vandindtrængen du har oplevet, har været en enkeltstående situation i forbindelse med særlige vejrforhold/meget snevejr eller kraftigt regnvejr og at der umiddelbart ikke er registreret råds-kader i konstruktionerne eller større fugtskader f.eks. i tagrummet, der indikerer, at der siden din overtagelse af ejendommen er sket løbende og mere vedvarende vandindtrængen.

Begrundelse

Du har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med basisdækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 27. april 2021, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget.

Som jeg forstår sagen, har du d. 6. januar 2025 oplevet at der er trængt vand ind fra taget, i køkkenet, efter at der enten har ligget meget sne på taget, som oplyst af dig i skadeanmeldelsen til os, eller i forbindelse med kraftigt regnvejr. Din husforsikring har dækket opfugtning indvendigt, der er opstået i den forbindelse.

På de fremsendte fotos af konstruktionen, hvor der er demonteret tagsten, ses der ingen tegn på fugtskader, nedbrud eller lignende ved lægter og spær. Det er heller ikke beskrevet, af håndværkeren eller det materiale der er fremsendt, at der skulle være større fugtskader eller nedbrudsskader i konstruktionen, der indikerer at der over tid er sket vandindtrængen til de underliggende konstruktioner, fra taget/undertaget.

Det udgør ikke en skade i sig selv, at der er konstruktionsforhold som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller optimalt, i henhold til vejledninger og anvisninger. Det afgørende er om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Jeg har blot til din orientering vedhæftet en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, der viser dette, AK 102667.

Det er vores opfattelse, at der ikke er registeret tegn på, at der over længere perioder eller mere vedvarende er sket og sker vandindtrængen som følge af konstruktionen. Du har næsten 4 år efter overtagelsen oplevet vandindtrængen i forbindelse med snestorm eller kraftig nedbør, hvor der er trængt nedbør ind og dette har resulteret i opfugtning. Det er dog svært at sige, at undertaget i sig selv er en direkte skadesårsag, end at det også er uheldige vejrforhold, og en mere isoleret situation. Når der efter 23 år ikke ses tegn på råd eller nedbrud, noget der indikere, at der

Ankenævnet for Forsikring

7.

103561

mere løbende og vedvarende har været vandindtrængen til konstruktionerne, er det svært at sige, at undertagets udformning ved skotrenderne, i sig selv, giver nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet.

Vi vil naturligvis gerne se på sagen igen, hvis der faktisk er konstateret skader i de underliggende/bagvedliggende konstruktioner, af et omfang, der indikerer, at der kan være sket vandindtrængen fra tagkonstruktionen over en længere periode."

Af udateret tilbud fra klagerens håndværker fremgår:

"

Tilbud på udbedring af undertag langs skotrende.

Tilbuddet indeholder:

Opstilling af stillads.

Demontering af ca. 24m² tagsten langs skotrende + lægter og klemplister.

Demontering af skotrendeblik.

Demontering af undertag ved skotrende.

Montering af nyt undertag i og langs skotrende.

Genmontering af skotrendeblik.

Genmontering af klemplister og lægter.

Genmontering af tagsten.

Nedtagning af stillads.

Bortskaffelse af affald.

• Materialer	4500,-
• Materiel	1800,-
• Tømrer	21120,-
• Affald	550,-
• <u>I alt</u>	<u>27970,- + moms (34962,5 inkl. moms)</u>

"

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.

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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Der er fremlagt billeder af taget/undertaget.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som er fra 2002 – den 1/5 2021. Klageren anmeldte den 6/1 2025, at der kom vand ind igennem taget. Selskabet har afvist, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter til udbedring af skaden på taget/underlaget og dækning af udgifterne for tømrerens besigtigelse. Det er oplyst, at klagerens husforsikring har dækket indvendige vandskader.

Klageren har anført, at en håndværker har vurderet, at tagpappet under tagstenene er lagt forkert, hvorved vandet kunne trænge ind i huset. Der er tale om en konstruktionsfejl. Denne fejl i taget fremgår ikke af tilstandsrapporten. Skaden på taget er opstået som følge af en fejl ved undertaget.

Selskabet har anført, at der på billederne ikke ses egentlige fugtskader, nedbrud eller lignende ved lægter og spær. Det forhold, at klageren konstaterer vandindtrængen næsten 4 år efter overtagelsen af ejendommen, udgør ikke bevis for, at der på overtagelsesdagen var nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at der ikke er bevis for, at forholdet vedrørende undertaget i sig selv er direkte årsag til vandindtrængning, ligesom det ikke kunne konstateres, at undertaget på overtagelsesdagen havde været i en fysisk ringere tilstand, end klageren med rimelighed kunne forvente.

Ankenævnet for Forsikring

9.

103561

Det fremgår af tilbud fra tømrer den 29/1 2025, indhentet af klageren, at "under gennemgang af jeres tag langs skotrende kunne tømreren konstatere at undertaget er udført med forkert overlæg. Dette betyder at undertaget på selve tagfladerne er ført ind under undertagsbanen som ligger i skotrenden, dette skal ligge modsat så undertaget på tagfladerne ligger oven på undertagsbanen i skotrenden. Så vand der trænger ind på undertaget bliver ledt ned til tagrenden og ikke ind under skotrenden".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4.A, at forsikringen dækker "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". Det fremgår af punkt 4.B, at forsikringen dækker "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, 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". Det fremgår af punkt 4.C, at forsikringen også dækker "når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren efter det foreliggende har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende undertaget, ved skotrenden ved overtagelsen af ejendommen udgjorde nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning til en reparation af forholdet med udgangspunkt i det tilbud, som klageren har indhentet fra sin tømrer og fremlagt i sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er oplyst, at der den 25/1 2025 i forbindelse med tøjbrud eller kraftigt regnvejr skete vandindtrængen gennem loftet ned i køkkenet.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103561

Nævnet har også lagt vægt på, at årsagen, hvilket understøttes af de fremlagte fotos i sagen, efter det oplyste er, at undertagsdugen ligger under og ikke over skotrenden, hvorved vandet, der trænger ind på undertaget, kan blive ledt ind under skotrenden. Nævnet lægger til grund, at der er tale om en konstruktionsfejl, der bevirker, at taget i forbindelse med visse ikke ofte forekommende vejrtyper, ikke opfylder sin funktion som tæt klimaskærm.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens tømrer i mail til klageren af 29/1 2025 bl.a. har anført, "Under gennemgang af jeres tag langs skotrende kunne tømreren konstatere, at undertaget er udført med forkert overlæg. Dette betyder at undertaget på selve tagfladerne er ført ind under undertagsbanen som ligger i skotrenden, dette skal ligge modsat så undertaget på tagfladerne ligger oven på undertagsbanen i skotrenden. Så vand der trænger ind på undertaget bliver ledt ned til tagrenden og ikke ind under skotrenden."

Nævnet har endelig lagt vægt på, at selskabet ikke har foretaget besigtigelse eller fremlagt oplysninger, der kan påvise anden årsag til den skete vandindtrængen end den egentlige konstruktionsfejl, som klagerens tømrer beskriver.

Nævnet finder under hensyn til sagens forløb og resultat, at selskabet skal dække klagerens udgift til tømrerens besigtigelse med 2.640 kr.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække reparation af det anmeldte forhold med udgangspunkt i det tilbud, som klageren har indhentet fra sin tømrer og fremlagt i sagen. Selskabet skal

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

103561

dække klagerens udgift til tømrerens besigtigelse med 2.640 kr. med renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen