

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103578:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte huset i maj 2021 (overtagelse i august 2021). I løbet af januar konstaterer vi vandindtrængning og den håndværker vi sætter på sagen opfordrer os til at henvende os til ejerskifteforsikringen, idet skaden skyldes fejl i konstruktionen (hvilket han har dokumenteret med billeder og tekst i en skaderapport).

Dansk Boligforsikring bliver blot ved med at afvise sagen med forskellige begrundelser undervejs. Det gør selvfølgelig afslagene useriøse, da de retter ordlyden til hver gang vi kan imødekomme deres svar.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil såmænd bare have det jeg har betalt for - dækning af en dækningsberettiget skade, som jeg ikke selv har forvoldt eller kunne forhindre.

Jeg forventer dækning af udgifterne til at 'stoppe ulykken' nemlig udbedring af konstruktionsfejlen, samt delvis dækning af den skade, som vandindtrængningen har forvoldt på vores gulv og loft. Det er fair nok de ikke skal betale hele regningen for nyt gulv, for gulvet er ikke nyt (men dog nyafhøvlet og olieret og stod rigtig flot), men står nu ikke til at redde fordi der ikke kan tåle endnu en afhøvling."

Selskabet har den 25/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klager vedrører vandindtrængen ved en terrassedør 3,5 år efter overtagelsen, hvilket ifølge klager skyldes en fejlkonstruktion, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om en utæt fuge/manglende vedligeholdelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. august 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 28. maj 2021. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 17. februar 2025 anmelder klager, at der den 11. januar 2025 er kommet vand ind på stuegulvet i hjørnet af en terrassedør. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som **bilag B**.

Forholdet afvises, da der er tale om vandindtrængen 3,5 år efter klagers overtagelse.

Den 3. marts 2025 fremsender klager en rapport fra sin håndværker. Rapporten er fremlagt af klager.

Den 17. marts 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 1. april 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 8. maj 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til udbedring af konstruktionsfejlen samt delvis dækning af indvendige følgeskader på loft og gulv.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2021 var forhold omkring terrassedøren, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus fra 1939, som er renoveret/tilbygget i 2006. Klager oplever vandindtrængen 3,5 år efter overtagelsen. Ved besigtigelsen er forholdet allerede udbedret, og konsulenten har alene haft rapporten fra håndværkeren til rådighed for vurdering af årsagen.

Klagers håndværker mener ifølge rapporten, at det er et problem, at der er forkert fald på terrassen og for lav opkant ved terrassedøren. Han mener, at konstruktionen er uhensigtsmæssig og anbefaler at lave alu ind under døren med tilbagebuk og fald, så vand bliver ledt ud igen. Herudover vil han svejse ekstra tagpap rundt ved hjørnerne og langs bunden af døren.

DBF har ikke selv haft mulighed for at besigtige konstruktionen, som den så ud ved overtagelsen. Klager har stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at foretage udbedring, før DBF har haft lejlighed til at besigtige forholdet. Det bemærkes, at man ved afdækning foreløbigt kunne have imødegået yderligere vandindtrængen.

Konsulenten vurderer, at den primære årsag til vandindtrængen er utætte fuger, som ikke er vedligeholdt. Utæthederne ved fugerne ses på billede 3 i konsulentens notat. Forstørrelse med markering fremlægges som **bilag E**.

DBF er enig med klagers håndværker i, at konstruktionen er udført uhensigtsmæssigt. Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det afgørende er, om forholdet på overtagelsestidspunktet har medført skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Ved vurderingen af om et forhold udgør en nærliggende risiko for skade, lægges der vægt på, om det kræver særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger at undgå, at der opstår skader.

Konstruktionen er udført uhensigtsmæssigt, så tætheden afhænger af, at fugerne er tætte. Det er dog nemt at komme til fugerne, og det er hverken dyrt eller særligt omfattende at gennemgå fugerne jævnlige og på den måde sikre tætheden. Det er DBF's opfattelse, at vedligeholdelse af fugerne ikke udgør 'særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder' iht. pkt. 3.1.

Fugerne har ikke været utætte på overtagelsestidspunktet. Hvis de havde været utætte, ville der ikke gå 3,5 år, før klager oplever vandindtrængen.

Konsulenten vurderer, at det er sandsynligt, at tidligere ejer også har oplevet vandindtrængen på et tidspunkt, da både fuger og gulvet i stuen nedenunder bærer præg af at være repareret. Det er derfor også muligt, at lægten under døren tidligere har været opfugtet, og at der har været noget begyndende råd ved overtagelsen. Konsulenten vurderer dog, at der ikke havde været skader nu, hvis klager løbende havde vedligeholdt fugerne og sikret deres tæthed.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2021 var forhold ved terrassedøren, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 8/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har uploadet to nye dokumenter. Et med mine kommentarer til modpartens svar og et med en faktura til udbedring af fejlen, der viser, at problemets omfang er langt større end det modparten anfører med 'manglende vedligehold' og en utæt fuge."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 8/7 2025 bl.a. anført:

"Lad os starte med at slå fast, at der ikke er tale om et sommerhus som forsikringsselskabet anfører, men et helårshus (som vi godt nok pt. anvender som sommerhus).

Vi er glade for at konstatere, at modparten er enig i vurderingen af, at konstruktionen er uhenigtsmæssigt opført. Men vi er helt uenige i, at det ikke har medført nogen nærliggende risiko for skade – det har jo i virkeligheden medført en skade. Der er både forkert fald på taget og en for lav opkant ved terrassedøren – forhold der ikke er bemærket i tilstandsrapporten.

Udbedring af fejlkonstruktionen har været langt mere omfattende end at påføre en ny fuger (jeg har vedhæftet faktura for det udførte arbejde, dertil kommer dog en udgift på kr. 2.830 + moms for udskiftning/reparation af tagpap) og det er ganske enkelt usandt at bedre vedligehold og fugning ville have forhindret problemet.

Modparten anfører at de vurderer, at der tidligere har været en vandskade, men det er ikke korrekt. Den tidligere ejer af ejendommen, har ejet den siden 2005 og ejendommen er blevet totalrenoveret og udvidet i 2006 (og fået tilføjet et ekstra badeværelse i 2012). Det er specifikt anført i tilstandsrapporten, at der ikke tidligere er konstateret vandindtrængning eller utætheder ved taget.

Konstruktionen har jo været forkert siden den er opført. Det ses også tydeligt, af den lægte under døren, som er fuldstændig rådnet væk. Den har vi gemt som bevis for, at det ikke er en ny skade, der er opstået efter vores overtagelse af ejendommen. Lægten blev ganske rigtigt forevist bygningskonsulenten fra forsikringsselskabet af vores håndværker, da de mødtes på ejendommen for at gennemgå sagen. I 'besigtigelsesnotatet' bemærker konsulenten da også, at der kan have sivet vand ind i små mængder i længere tid, uden at trænge ind i stuen og ødelægge gulv og loft (og dermed uden at være synligt, hvorfor vi ikke kunne være opmærksomme på problemet, før det opstod). I den forbindelse skal det bemærkes, at modparten i samme besigtigelsesnotat har anført at konsulenten har udbedret sig yderligere billedmateriale fra vores håndværker, men at dette ikke var sendt og de derfor har vurderet skaden. Det er ikke korrekt og konsulenten har modtaget yderligere billedmateriale.

Og slutteligt:

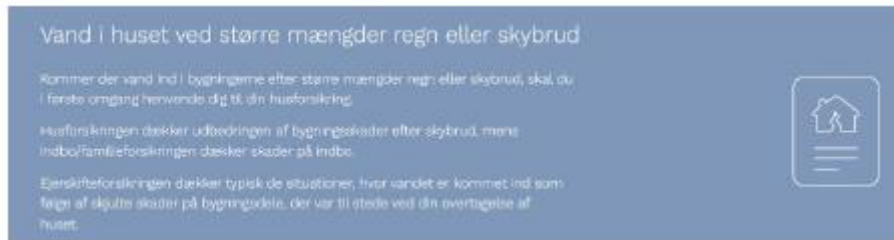
Modparten anfører: *'Klager har stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at foretage udbedring, før DBF har haft lejlighed til at besigtige forholdet. Det bemærkes, at man ved afdækning foreløbigt kunne have imødegået yderligere vandindtrængning'.*

Jeg vil bede jer gennemgå korrespondancen mellem forsikringsselskabet og os. Vi anmelder skaden den 17. februar og efter først at have afvist skaden uden at kende årsag eller omfang og jeg må insistere på at de forholder sig til sagen, modtager vi så den 7. marts med følgende ordlyd (den er ikke vist her i sin fulde længde):

'Din anmeldelse er sendt til vurdering hos en konsulent. Hvis konsulenten vurderer, at det anmeldte forhold skal besigtiges, vil du blive kontaktet for nærmere aftale om tidspunkt. Forventet responstid 4-6 uger'.

Er de seriøse når de forslår, at vi blot skulle have afdækket skaden for at imødegå yderligere vandindtrængning, når det drejer sig om så lang tid. Vi har jo varetaget forsikringsselskabets interesser ved at 'standse ulykken' og få udbedret fejlen. Vi er af den overbevisning, at vi ikke kan holdes ansvarlige for en uhenigtsmæssig konstruktion, der på ingen måde var os bekendt. Fejlen drejer sig

IKKE om manglende vedligehold, fugning eller nyskade, men udelukkende om en dårlig konstrueret bygningsdel vi ikke var bekendt med og som ikke er anført i tilstandsrapporten (det er derimod et andet forhold omkring fugning/tagkonstruktion et andet sted på huset). Hvis ikke det er forhold som dette en ejerskifteforsikring skal dække, hvad i alverden skal man så bruge forsikringen til (se hvad forsikringsselskabet selv anfører på deres hjemmeside):



"

Selskabet har i brev af 26/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 8. juli 2025 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

Det er korrekt, at konsulenten modtog billederne fra klagers håndværker. Billederne blev fremsendt til konsulenten den 2. april 2025 efter, at skadebehandleren den 1. april 2025 sendte en afgørelse, hvori det fremgik, at billederne ikke var fremsendt. Oplysningerne i notatet er derfor korrekte.

DBF har alene haft billederne fra klager at gå ud fra ved vurdering af forholdet. Ved besigtigelsen er både det udvendige og det indvendige udbedret. Konsulenten har på baggrund af de billeder, som han har haft til rådighed, herunder billederne eftersendt af klagers håndværker, vurderet, at den konstaterede råd i venstre side af lægten under døren skyldes fuger, som igennem længere tid har været utætte.

Det er kun i venstre side af døren, at der er trukket vand ind, og det skyldes ikke højden på opkanten men fugen omkring døren og en utæthed i afslutningen på tagpappen, der er ført op ad væggen ved siden af døren.

Hvis fugerne havde været vedligeholdt korrekt, var der ikke trængt vand ind.

Klagers håndværker har anvist en løsning ('Skadebeskrivelse ...'), hvor der etableres en ekstra sikring 'sådan at vand som eventuelt vil passere fugen ikke løber direkte ind men bliver ledt ud igen'.

Da konstruktionen har fungeret siden 2006, da der først trænger vand ind 3,5 år efter klagers overtagelse, og da der kun ses vandindtrængen i venstre side af døren, hvor der på billederne ses defekte fuger, er det DBF's opfattelse, at der ikke på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

6.

103578

Klageren har i mail modtaget af nævnet 8/9 2025 bl.a. anført:

"Godt at modparten indrømmer fejl i deres notat. De har sandelig også haft lang tid til at undersøge og beskrive problemet efter gentagne udsættelser. Når der er så travlt i deres klageafdeling, kan det måske tænkes de får for mange klager og har anlagt hele deres forretningsmodel på det.

Selvfølgelig har modparten kun haft billeder at bedømme skaden ud fra – de ville i første omgang ikke engang sende en konsulent ud at besigtige skaden, hvorfor vi igangsatte skadeudbedring for at problemet ikke voksede. Det burde de takke os for og ikke efterfølgende bruge imod os.

Det er jo helt indlysende forkert, at skaden er opstået efter vi har overtaget huset, idet den trællægte der lå under dørpartiet var komplet gennemrådneth og det kan ikke forekomme efter så kort tid. Vi gemte endda lægten, så modpartens konsulent ved selvsyn kunne konstatere, at det var en gammel skade.

Vi fastholder derfor selvfølgelig, at det skyldes en forkert konstruktion/opbygning og ikke manglende vedligeholdelse (prøv i øvrigt at besigtige huset og se om det ligner et hus, der mangler vedligeholdelse).

Til slut en kort kommentar om, at det ikke føles rimeligt, at selskabet konstant trækker sagen i langdrag."

Selskabet har i mail af 19/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har ikke yderligere bemærkninger ud over, at selskabet ikke har indrømmet en fejl i notatet. Notatet er korrekt. Billederne blev først fremsendt til selskabets konsulent efter, at skadebehandleren havde sendt afgørelsen ud."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 28/5 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 17/2 2025 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Der var vand på stuegulvet pga. vandindtrængning fra 1. sal til stueetagen

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Gulv og loft i stueetagen har taget skade. Fodliste på 1. sal er ødelagt og bjælke under terrassedør.

Hvad er årsagen til skaden?

Vi har et tømrerfirma til at skille huset ad for at finde hvordan og hvorfor der kommer vand ind.

Hvor er skaden lokaliseret?

Skaden er i hjørnet ved terrassedør på 1. sal"

Af skadebeskrivelse fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Kort beskrivelse:

Vand indtrængning i nedre hjørne af terrassedør ved terrasse over stue, rådskaade under dør, loftet har forskubbet sin og gulvet er skadet i stuen under.

Følgende problemer konstateret:

- Forkert fald på terrassen + manglende opklodsning af gelænder gør at vandet samler sig på terrassen.
- For lav op kant inde ved terrassedøren + det forkerte fald gør at vandet løbet ind over.
- Manglende alu under med tilbageløb og opkant ved siderne på vinduespartiet, har gjort at regn vand kunne passere direkte ind og løbe ned i underliggende konstruktion.
- Overgangen fra hvor kvist-skråtag løber ned over tagpap. Her er lavet en høj kant op under tagstenene og med undertaget som rigtig nok nede vand ud på tagpappen. Langs siderne ved vindues element er pappen ikke ført langt nok ind bag ved sideinddækning/fuge og under taget overlappede heller ikke her.
- Da tagstenen skulle af for at undersøge om vandet kunne komme ind langs kvistens sider, hvilket så fint ud. Men vi opdagede at her har været et besøg af mår, se billeder længere nede. Skal nok os udbedres.

Løsning:

- Her kan ikke overholdes de minimum 150mm ned til tagpappen, så derfor anbefales det at lave alu ind under døren med tilbagebuk og fald, sådan at vand som eventuelt vil passerer fugen ikke løber direkte ind men bliver led ud igen.
- Siderne skal tætnes ved at brændes ekstra lag tagpap rundt ved hjørnerne og en ekstra bane hele vejen hen langs bunden af døren.
- Undertaget ledes ud over nye pap og tætnes hertil med koldklæber.
- Døren monteres igen og lukkes med lukkes rundt med elastisk fuge."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/3 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængning ved terrassedør på 1. sal, følgeskader på gulv og loft samt lister.

...

Konklusion

Anmeldte skade må tilskrives uhensigtsmæssige sammenbygning mellem fronten af kvisten, altandækket og hældningstaket og manglede vedligehold.

Før besigtigelsen har forsikringstageres tømrer de- og genmonteret døren for at udbedre årsagen. Da skaden var udbedret ved besigtigelsen, er årsagen alene vurderet ud fra billederne på side 2 i tømrerens skadesrapport. Det er de eneste billeder der er af situationen før og under udbedrings-

gen. Tømreren har lovet at sende flere fotos, hvis han var i besiddelse af nogle som dokumenterede årsagen, men der er ikke modtaget yderligere billeder.

Det første billede i skadesrapporten viser uhensigtsmæssig sammenbygning mellem undertag, tagpapinddækning, væg med træinddækning og elastisk fuge ved døren. Særligt den lodrette fuge ved

døren og den vandrette fuge i overgangen mellem undertag, tagpap inddækning og træ giver risiko for utætheder. På det sidste billede på side 2 i rapporten er opfugtning af lodret træ tydelig under området med den vandrette fuge i bunden af den sortmalede træinddækning.

De anmeldte følgeskader er siden anmeldelsen udtørret. Der er anmeldt følgeskade på forliste under dør, men den er udskiftet og ikke billedokumenteret. Følgeskader på loft og størstedelen af gulvet er udtørret og ikke synligt. Der er dog et enkelt område på ca. 20 cm i et gulvbræts bredde, hvor slidlaget har sluppet kernen. Slidlaget har været opfugtet, så det har udvidet og rejst sig i en bue. Slidlaget har lagt sig igen, men slidlaget har ingen vedhæftning til kernen, og der er risiko for yderligere fugtskade under slidlaget ved f.eks. gulvvask. Tømreren fremviste en lægte med råd, som har været placeret under terrassedøren.

Området under terrassedøren bærer præg af tidligere vandindtrængning. I området under altanen er der tydelig farveforskal på gulvet, gulvet under altanen er nyere end øvrige gulve i huset. Det kan tilskrives at gulvet er udskiftet ved en mulig tidligere vandindtrængning, eller det kan være grundet om- og tilbygning i 2006. Der er ingen byggesag på til- og ombygningen, men efter gamle luftfoto vurderes området i stueplan ikke at være tilbygget i 2006, det vurderes ældre. Ca. 1 meter fra følgeskaden på gulvet, er der desuden misfarvning af gulvbrædderne efter fugt. Misfarvningen er kapslet inde under gulvlakken, så det vurderes at der har været yderligere en vandindtrængning, hvorefter det værste misfarvning er slebet væk, og gulvet er lakeret igen.

På foto indsendt med anmeldelsen ses opklodsning og lægte under døren opfugtet i samme hjørne, som er opfugtet i tømrerens skadesrapport. Den anmeldte følgeskade med råd i lægte under døren kan tilskrives at der grundet utætte fuger har kunnet sive vand ind i mindre mængde igennem længere tid, uden at trænge ned i stuen.

Ved udbedringen fandt tømreren undertaget huller efter indtrængende mår. De skader er ikke en del af anmeldte forhold.

Huset er opført i 1936 og til- og ombygget i 2006 efter sædvanlig byggemetode, bortset fra den uhensigtsmæssige sammenbygning mellem fronten af kvisten, altandækket og hældningstaget. Der er følgeskade på trægulv. Forsikringstagers tømrer mener ikke gulvet kan repareres, han har spurgt sin gulvmand, de mener gulvet i hele sommerhuset skal udskiftes. De medfører også de- og genmontering af køkken.

Skaden vurderes ikke at have været til stede ved overtagelsen, da det ville være usædvanligt at der er vandindtrængning i 3,5 år, uden det er synligt indvendig på 1. sal eller på gulv eller loft i stueplan. Skaden kunne have været undgået, hvis fugerne var blevet udskiftet i tide.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der er ingen relevant byggesag i arkivet.

Observationer og målinger

Salgsopstillingens plantegning med relevante markeringer.

...

Foto fra skadesanmeldelse og tømrerens skadesrapport.

Foto 1

...

Opfugtning af opklodsning og lægte under dør. (Fra FT)

Foto 2

...

Opfugtning ved dør (fra skadesrapport) Foto 1 & 4.

...

Foto 3

...

Uhensigtsmæssig sammenbygning. (Fra skadesrapport)

Foto 4

...

Forhold på 1. sal ved årsag.

Foto 5

...

Ny inddækning ved altandæk, front af kvist og tag.

Foto 6

...

Dørparti set indefra.

...

Foto 7

...

Lægte med råd, som har været placeret under døren.

Foto 8

...

Dørparti set udefra.

Følgeskade på gulv.

Foto 9

...

Slidlag buler partielt op (fra skadesanmeldelse)

Foto 10

...

Ved besigtigelsen har slidlaget lagt sig efter udtørring.

...

Foto 11

...

Mindre ujævnheder ved løst slidlag.

Foto 12

...

Mindre revne hvor midterste bule på slidlag var.

Øvrige forhold ved trægulve i stueplan.

Foto 13

...

Opbygning af gulvbræt med krydsfinerkerne og slidlag.

Foto 14

...

Misfarvning fra opfugtning under gulvlak ved trappe.

...

Foto 15

...

Tydelig farveforskal på gulve, yderste 2 meter er lysere og vurderes at være nyere end øvrige gulve.

Principskitse: Opbygning af lamel gulvbræt.

...

Tilstandsrapport

Der er ikke anmærkninger i tilstandsrapporten om det anmeldte forhold.

Udbedring og økonomi

Dør de- og genmonteres for at udskifte lægte med råd, som døren står på.

Udførsel af nye aluminiums-/zink og tagpap inddækninger.

Løst slidlag limes til kerne eller gulvbræt udskiftes. (Alternativt nyt gulv i hele huset med de- og genmontering af køkken.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

20-30.000,- kr.

Alternativt 100-120.000,- kr., hvis gulv i hele huset skiftes.

Vedr. dobbeltforsikring, se næste sider.

Dobbeltforsikring

Skadetype & Årsag:

Utæt inddækning ved altan.

Hvilken bygningsdel er beskadiget:

Inddækning, understøtning af dørparti samt 1 stk. gulvbræt.

Hvor omfattende er skaden:

Utæt inddækning mellem altandæk, front af kvist og tag udbedres.

Understøttende lægte under dørparti er nedbrudt.

1 stk. gulvbræt er fugtskadet.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

103578

Hvad er det nødvendige udbedringsarbejde:

Dør de- og genmonteres for at udskifte lægte med råd, som døren står på.

Udførsel af nye aluminiums-/zink og tagpap inddækninger.

Løst slidlag limes til kerne eller gulvbræt udskiftes. (Alternativt nyt gulv i hele huset med de- og genmontering af køkken.

Hvad skønnes de nødvendige udbedringsomkostninger at være:

20-30.000,- kr.

Alternativt 100-120.000,- kr., hvis gulv i hele huset skiftes.

Fotodokumentation:

Se næste side

Årsag og følgeskade.

Foto 16

...

Uhensigtsmæssig utæt inddækning. (fra skadesrapport)

Foto 17

...

Opfugtet træværk (fra skadesrapport)

...

Foto 18

...

Nedbrudt lægte har været placeret under dørparti.

Foto 19

...

Slidlag buler op (fra skadesanmeldelse)

Foto 20

...

Ved besigtigelsen har gulvet lagt sig efter udtørring, men slidlag er partielt løst."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1939 og ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger totalrenoveret og udvidet i 2006– den 1/8 2021. Klageren anmeldte den 17/2

2025, at der var vand på stuegulvet pga. vandindtrængning fra 1. sal til stueetagen. Klageren ønsker, at selskabet dækker konstruktionsfejlen samt delvis dækning af den skade, som vandindtrængningen har forvoldt på gulv og loft.

Klageren har anført, at der både er forkert fald på taget og for lav opkant ved terrassedøren, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at udbedringen har været langt mere omfattende end at påføre en ny fuge, og at det ikke er korrekt, at bedre vedligehold og fugning ville have forhindret problemet. Konstruktionen har været forkert, siden den blev opført, og lægten under døren fuldstændig er rådnet væk. Klageren har anført, at det er ikke korrekt, når selskabet vurderer, at der tidligere har været en vandskade. Klageren har henvist til, at den tidligere ejer har ejet ejendommen siden 2005, og at ejendommen blev totalrenoveret og udvidet i 2006, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at der ikke tidligere er konstateret vandindtrængning eller utætheder ved taget. Hvad angår, at selskabet har anført, at han har stillet sig bevismæssigt vanskeligt ved at foretage udbedring, har klageren anført, at han anmeldte skaden 17/2 2025, hvorefter selskabet først afviste skaden og så herefter den 7/3 2025 skrev, at sagen var sendt til vurdering hos en konsulent, og at den forventede svartid er 4-6 uger.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved terrassedøren, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at forholdet allerede var udbedret ved selskabets besigtigelse, og at selskabets besigtigelseskonsulent således alene har haft rapporten fra klagerens håndværker til rådighed ved vurderingen af skadeårsagen. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at den primære årsag til vandindtrængningen er utætte fuger, der ikke er vedligeholdt. Selskabet har henvist til billede 3 i besigtigelseskonsulentens notat og fremlagt en forstørrelse med markeringer som bilag.

Selskabet er enig i, at konstruktionen er udført uhensigtsmæssigt, så tætheden afhænger af, om fugerne er tætte. Selskabet har anført, at det er nemt at komme til fugerne, og at det er

hverken dyrt eller særligt omfattende at gennemgå disse jævnlige og på den måde sikre tæthed. Selskabet har anført, at vedligeholdelse af fugerne ikke udgør særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Fugerne har ikke været utætte på overtagelsestidspunktet, da der i så fald ikke ville være gået 3,5 år, før klageren oplevede vandindtrængning. Selskabet har påpeget, at det kun er i venstre side af døren, at der er trukket vand ind. Selskabet har anført, at dette ikke skyldes højden på opkanten, men fugen omkring døren og en utæthed i afslutningen på tagpappen, der er ført op ad væggen ved siden af døren.

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 på det foreliggende noget usikre grundlag ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved konstruktionen omkring terrassedøren på 1. sal, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for forholdet eller for de anmeldte følgeskader på gulv og loft.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2021 og anmeldte forholdet den 17/2 2025.

Nævnet har også lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke er bevist, at den omstændighed, at konstruktionen er udført uhensigtsmæssigt, på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til, at vandindtrængningen først sker næsten 3,5 år efter overtagelsen, og at selskabets besigtigelseskonsulent på baggrund af fotografier fra klagerens tømrer har vurderet, at skaden kunne være undgået, hvis fugerne var blevet udskiftet i tide.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103578

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at klageren har udbedret det anmeldte forhold inden selskabets besigtigelse, hvorfor selskabet alene har kunnet vurdere forholdet på baggrund af notat og fotografier fra klagerens tømrer, og at klageren på den baggrund har bragt sig selv i en bevismæssig vanskelig situation.

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.



Svend Bjerg Hansen