

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2026 blev i sag nr. 104068:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1916. I klageskema af 1/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi køber huset på ... i maj 2021. Vi flytter ind i august 2021.

I forbindelse med hussalget er der lavet en tilstandsrapport (bilag 2021-04-29 Tilstandsrapport) og vi tegnede en 10-års ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring (bilag 2021-08-07 Frida Ejerskifte Police). Frida Forsikring er under sagens forløb gået konkurs, og Domus Forsikring har overtaget ansvaret for forsikringen.

Allerede i 2022 oplever vi vandindtrængen på 1. salen, og kontakter vores husforsikring, da vi er bekymret for, at der er tale om en vandskade (bilag 2022-11-03 [husforsikringsselskab]-besigtigelsesrapport). Sagen undersøges og afvises som en konstruktionsfejl i isoleringen. Da vi oplever vand igen i maj, og kondens ikke kan være forklaringen, kontakter vi vores husforsikring igen og ejerskifteforsikringen (se bilagene 2023-06-20).

Det bliver starten på et langt og kompliceret forløb, som opsummeres herunder. Årsagen til vandindtrængning har været svært at lokalisere. En stribe fagfolk har kigget på tagkonstruktionen og er kommet med hver deres bud på årsagen. Disse har vi prøvet at udbedre, for efterfølgende at opdage at der stadig trænger vand ind.

Først d. 1. januar, 2025 får vi mulighed for at filme loftet under kraftigt regnvejr, hvor vi kan konstatere at det er selve taget der er utæt (bilag 2025-01-01 video af vand på undersiden af taget).

Ankenævnet for Forsikring

2.

104068

Dette fører til en ny henvendelse til Domus Forsikring som afviser sagen, uden besigtigelse, d. 5. februar 2025 med følgende:

'Henset til den lange periode der er gået, før du har konstateret nuværende utæthed, er vores vurdering, at utætheden er opstået efter overtagelsen og derfor ikke var til stede og gav skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen for 3½ år siden.' (bilag 2025-02-05 Afgørelse-afslag).

Vi laver en indsigelse til afgørelsen 25. april 2025, da vandindtrængningen har stået på siden vi flyttede ind.

Vi får som dokumentation en tømrer til at vurderer loftet og taget tilstand (bilag 2025-03-30 Redegørelse fra tømrer), han noterer sig at der har været forsøgt delvise reparationer på taget før vi flyttede ind, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten, hvilket viser at der havde været udfordringer med taget inden vi flyttede ind:

'Derudover kan der konstateres at på den ene tagside ligger der nyere skiffer tagplader end på den anden side...' (bilag 2025-03-30 Redegørelse fra tømrer).

Denne indsigelse har vi ikke modtaget svar på, og heller ikke vores henvendelse til Domus Forsikrings klagemail (bilag 2025-04-25 manglende svar fra Domus), og derfor sender vi nu sagen til jer.

Til ankeklagenævnet henviser vi til ejerskiftesikringens police:

'4. Hvilke skader dækker forsikringen

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.'

(bilag 2021-08-07 Police, side 4)

Vi mener, at der er tale om en lækage jf. B-stykket, og at der ikke blot er en nærliggende, men tilbagevendende risiko at der vil udvikle sig en skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder jf. C-stykket.

Opsummering:

2022 oktober - Vi opdaterer første gang, vådt gulvtæppe i værelse på 1. salen, med skråvæg mod vest. Vi anmelder vandindtrængning og følgeskader til vores husforsikring hos [husforsikringsselskabet]. Anmeldelsen afvises med kondens som begrundelse.

2023 maj - Vi anmelder igen vandindtrængning i samme værelse til [husforsikringsselskab] og til Frida forsikring. [Husforsikringsselskab] sender ..., håndværkstaksator ved [firma 1]. Frida Forsikring sender ... [efternavn ikke oplyst til os]. Igen omtales kondens og isolering.

2023 september – Vi retter ny henvendelse om vandindtrængning til Frida Forsikring. Vi kan nu afvise kondens og kuldebro, pga. en varm og tør sommer. (Bilag 2023-09-13 Mail til Frida forsik-

ring). Vi får udarbejdet en redegørelse fra en tømrer. Denne gang formodes skaden at opstå pga. en utæthed ved vindhætterne.

2023 december – Domus Forsikring, som nu har overtaget for Frida Forsikring, giver os tilbageholdent medhold og dækker omkostningerne til tætning af Vindhætterne.

Vi får herefter repareret hullet i loftet, da vi forventer at vi nu slipper for mere vander der løber ind på 1. sal.

2024 ultimo december - Vi oplever voldsom vandindtrængning på 1. sal. Da hullet i loftet er væk løber vandet nu ind 3 nye steder:

- 1) langs skråvæggen i værelset og løber ud hvor væggen bliver lodret,
- 2) langs sydvendt væg på toilet som støder op til værelset,
- 3) langs østvendt væggen mellem toilet og gang, som er i direkte forbindelse med værelset.

Vi optager video (2024-12-08) og opretter ny sag hos Domus (bekræftelse modtaget i februar, se bilag 2025-02-04).

2025 primo januar - Endnu en voldsom vandindtrængning. Vandet trænger igennem de samme steder som i december 2024. Vi optager video af vandet som løber på bagsiden af taget, mens det regner. Vi opretter en sag hos [indboforsikringsselskab], vores indboforsikring, også, for at sikrer mod eventuelle følgeskader.

2025 januar - [Indboforsikringsselskabet] sender en fugttekniker. Han måler høj fugt flere steder på første sal. Han besigtiger loftsrummet. Hans rapport er vedhæftet (bilag 2025-01-06 ... Fugt-rapport).

2025 februar - Domus afviser vores sag (se bilag 2025-02-05), dagen efter at de bekræfter at have modtaget sagen. De har ikke sendt fagfolk til at besigtige skaden siden 2023, hvor de konkluderede at vandindtrængningen skyldes kondens.

Den konklusion mener vi er forkert. Begrundelse for at afvise sagen:

- 1) Vi har boet i huset i 3½ år uden at anmelde skaden. Hvilket er usandt, da vi anmeldte vandindtrængning til dem i 2023.
- 2) De dækkede vores anmeldelse i 2023. Som vi efterfølgende erfarede ikke var årsag til vandskaderne.

2025 april - Vi gør indsigelse mod afgørelsen. Vi medsender ny rapport fra tømrer, samt rapport fra [indboforsikringsselskabets] fugttekniker. Vi modtager autosvar om behandlingstid på 6 uger. Denne overskrides. Vi venter stadig svar, andet end automailen, på denne mail.

2025 juni - Vi henvender os på mail til Domus ... Vi ønsker at vide hvor længe vi skal vente endnu på svar på vores indsigelse. Vi venter stadig på svar på denne mail.

2025 juli - Vi henvender os på mail til Domus klagemail ... Med beskrivelse af manglende svar på vores forespørgsel, og ønske om svar senest d. 18. juli. Vi modtager et autosvar med fire uger behandlingstid. Vi afventer stadig svar, andet end automailen, på denne mail.

2025, august - Da vi fortsat ikke har modtaget svar fra Domus siden deres afslag i februar, påbegynder vi en klagesag til Ankenævnet for forsikringssager.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Domus forsikring anerkender at forholdene der fører til vandindtrængning på 1. sal og vandskader i vores hjem, var tilstede før vi overtog boligen i maj 2021. Og derfor giver os medhold og dækker udgifterne til udskiftning af taget."

Selskabet har i mail af 3/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag skal jeg på vegne af indklagede, Domus Forsikring, meddele, at Domus Forsikring nu har behandlet indsigelsen over dets afgørelse.

Som sagens bilag A fremlægges Domus Forsikrings afgørelse, efter at der er foretaget besigtigelse af det anmeldte forhold.

Ifald klager fortsat fastholder klagen, opfordres (A) klager til nærmere at redegøre for baggrunden herfor."

Af selskabets brev af 4/9 2025 – bilag A – til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed følge op på sagen efter vi har foretaget besigtigelse af det anmeldte forhold. Efter at have drøftet sagen med konsulenten og gennemgået sagens dokumenter skal jeg meddele, at der ikke er fremkommet nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse I har modtaget. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på, at der ved besigtigelsen ikke er konstateret nogen fejlkonstruktioner ved taget som årsag, at der ikke er registeret større fugtskader i form af råd eller nedbrud, at der er tale om et ældre tag og at årsagen med al sandsynlighed er utætheder i tagklæb ved samlinger af eternitskiffer.

Begrundelse

Som jeg også tidligere har skrevet, har I tegnet en 10-årig basisdækning, der dækker aktuelle skader og forhold, der giver nærliggende risiko for skader, som har været til stede ved overtagelsen af ejendommen d. 28. juli 2021, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der i øvrigt med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder (om det afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme) og de oplysninger man som køber har modtaget.

Desuden fremgår det af undtagelserne til dækning, at forsikringen ikke dækker forhold, der består i slid eller udløb af bygningsdelens eller materialernes levetid, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4H og I. I har tidligere, d. 26. maj 2023 (2 år efter jeres overtagelse af ejendommen) anmeldt vandindtrængen fra tag, der løber af vægge og laver fugtskjolder på loft. Der var også her primært fokus på tagfladen mod vest. Vi har foretaget en besigtigelse af forholdet, hvor der kunne ses fugtskjolder primært på 1. sals toilet, loft og vægge omkring ventilationsgennemføring. Ved besigtigelse blev kondensproblematik som årsag drøftet. I forbindelse med kraftig regn der fandt sted d. 3. august 2023, havde I dog vand ind igen og kontaktede [klagerens tømrermester]. Han kunne ikke registeret fugtskader og har derefter gennemgået jeres tag og kunne ikke umiddelbart se synli-

ge revner eller huller i taget dog kunne han se, én taghætte var tætnet med fuge tidligere og en anden taghætte sidder og vipper i bunden, hvilket han vurderede godt kunne være grunden til vandindtrængen ved kraftig blæst. Tømreren løsningsforslag var således at fuge med tagtæt omkring alle taghætter, da det formentlig er ved en taghætte vandet kommer ind.

På trods af at forholdet først konstateres og anmeldes næsten 2 år efter jeres overtagelse, har vi dækket i henhold til anbefaling fra jeres håndværker. Vi har udbetalt erstatning for dette i henhold til faktura af d. 27. november 2023.

Herefter hører vi ikke yderligere fra jer frem til d. 4. februar 2025, altså mere end 1 år efter udbedringen og over 3 år efter jeres overtagelse, hvor I på ny anmelder vandindtrængen i tagkonstruktionen. I har anmeldt forholdet til jeres husforsikring først, der har foretaget besigtigelse d. 3. januar 2025, hvor de alene kunne konstatere, at der er kommet vand ind flere steder på 1. sal, i den ene side af taget, og at der kunne ses vandperler på skifferplader på spidsloftet.

Fotos fra Fugtrapporten af d. 3. januar 2025, udarbejder på vegne af husforsikringen:

...

Der kunne ikke lokaliseres konkrete utætheder, hverken ved skifferplader eller taghætter.

Efterfølgende har I har haft den samme håndværker, tømrermester ..., som har vurderet og udbedret utætheder tilbage i 2023, til at se på taget igen. Ved hans besigtigelse d. 3. marts 2025, kunne der heller ikke konstateres nogen utætheder fra skadet tagplader. Han kunne registrere skjolder på taglægter efter vand, ved besigtigelse af spidsloftet. I oplyser dog at vandet kommer fra den ene tagflade (mod vest, mod terrassen), hvor der ses 'nyere' andre skifferplader end modsat tagflade (alderen kendes ikke). Hans formodning er, at der kommer vand ind igennem samlingerne på skifferen.

Vi har nu også besigtiget forholdet og der er ikke registreret råd eller nedbrud i lægter og spær. Spidsloftet fremstår tør.

...

Der er ikke noget, der indikerer, at der over længere periode og siden jeres overtagelse er sket vedvarende vandindtrængen. Der kunne heller ikke konstateres fejl ved taget, konkrete huller eller direkte skader på taget. Der kunne registreres mos ved samlingerne på tagpladerne, hvilket kan øge risiko for vandindtrængen ved samlingerne.

Tagbelægning på de to tagflader, henholdsvis øst og vest, er ikke fra samme tid. Det kan ses, at den ene side (mod øst) er med oprindelige spær og her er skifferpladerne ældre, de kan sagtens være fra før 1970. Den anden side (mod vest), hvor I oplyser, at vandindtrængen sker fra, har tagbelægning været udskiftet - det vides ikke hvornår, da der ingen stempel på skifferplader kan ses, men det kan ses på undersiden, der har en anden farve og der er lasket på spær for opretning.

Tagbelægningen her vurderes dog også at have noget alder på sig, mere end 25 år. Plamagerne/fugtskjolderne, der forekommer på taglægter vurderes primært forårsaget af periodevis kondensdannelse på undersiden af skifferpladerne, som der kan registreres ved taglægter på begge tagflader (ikke kun den ene side mod vest, hvorfra I oplyser, at der sker vandindtrængen).

...

At der forekommer kondensdannelse på undersiden af tagpladerne, er også registreret ved husforsikringens besigtigelse d. 3. januar, der var en kold dag (under frysepunktet) og med høj sol. Det

kan dog ikke udelukkes at en medvirkende årsag kan være, at der i perioder også har været vandindtrængen fra enkelte utæthed, samlinger ved tagplader og som følge af mos, da mos suger vand til sig og føre til vandindtrængning. Mos på tagbelægning var også anmærket i tilstandsrapporten, forende jeres overtagelse.

Taksator har gennemgået de fotos/video du har fremsendt – der påviser vandindtrængen fra taget. Disse fotos er fra 1. januar 2025, hvor der i områder kan ses fugt/vand på undersiden skifferplader.

...

Henset til at I oplever vandindtrængen ved særlige vejrhold, kraftig regn og blæst, og der ikke kan registerets konkrete skader, huller eller fejl ved taget, er det også hans vurdering, at vandet ved slagregn kan presses mellem samlingerne af skifferplader, hvor tagklæb er revnet/har sluppet.

Det er ikke unormalt at tagklæb over tid slipper i samlingerne grundet temperaturforskelle og naturlige bevægelser i materialer, hvorfor der kan opstå områder af taget, der skal klæbes om. Den vandindtrængen I har oplevet i januar 2025 (3 år efter jeres overtagelse), mener taksator ikke nødvendigvis har nogen sammenhæng med den vandindtrængen I har oplevet i 2023 (2 år efter jeres overtagelse af ejendommen). Der kan være to forskellige årsager til vandindtrængen I har oplevet i de to perioder – først som følge af utætheder ved taghætter som blev udbedret og 1 år efter som følge af nye utætheder – der kan være opstået ved taget i samlingerne af skiffer.

Et tag er en udsat bygningsdel og påvirkes over tid af vejrlig. På et tag kan der over tid, løbende, opstå utætheder og en reparation af disse høre til almindeligt vedligehold man har som ejer. Jo ældre et tag er, jo større sandsynlighed for at der opstår utætheder og at taget kræver mere vedligehold.

Din tømrer foreslår, at samlingerne i skifferpladerne eftergås og tættes med tagklæb. At han foreslår dette for hele tagfladen på begge tagflader, skyldes formentlig, at han vil sikre, at alle eventuelle utætheder bliver tætnet, da han ikke ved hvor utæthederne er, og for at sikrer for fremtidige utætheder og forlængelse af tagets levetid.

Når han så bemærker, at det ikke er en holdbar løsning og anbefaler at taget udskiftes, skyldes det netop tagets alder og at taget igen på sigt kan blive utæt. Tagets alder medfører, at det er forbundet med en del vedligehold. Derfor kan det muligvis svare sig økonomisk at udskifte taget, frem for løbende at foretage partielle reparationer, på tag der aldersmæssigt snarligt står til udskiftning.

Dette er dog ikke ensbetydende med at forholdet derved er omfattet af ejerskifteforsikringen dækningsomfang.

Der er ikke registeret fejl ved taget, taget tilstand ses ikke at afvige væsentligt fra hvad der kan forventes af et eternittag, der for vestsiden sandsynligvis er mere end 25 år gammel og østsiden mere end 46 år, hvor der løbende er foretaget enkelte reparationer af taget - levetiden på eternit-skiffer er mellem 30-50 år. I anmelder vandindtrængen første gang 2 år efter jeres overtagelse, hvor vi kulant har tilbudt at dække tætning af tag-hætter. At I igen oplever vandindtrængen 1 år efter udbedringen og 3 år efter overtagelse, er ikke noget forsikringen dækker, og ses ikke at opfylde forsikringsvilkårene for dækningsberettigende skade, altså at forholdet skal have været til

stede forinden/ ved overtagelsen af ejendommen og afvige væsentligt fra tilsvarende ejendomme af alder og vedligeholdelsesmæssig stand.

Vi fastholder vores afvisning."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 17/10 2025 bl.a. anført:

"Jeg vil starte med at påtale vores manglende forståelse for at der var behov for at ekstra behandlingstid/udsættelse, når det eneste der er blevet fremsendt af advokaten, er det svar Domus fremsendte til os pr. mail d. 4. september (efter at vi havde indsendt klagen til ankeklagenævnet). Jeg håber at ankeklagenævnet vil se med kritiske øjne på nøl og forhaling af sagen.

Nu vi blot har modtaget en genfremsendelse af Domus' svar fra d. 4. september, mangler vi fortsat at nogen fra Domus eller advokatselskabet forholder sig til de punkter der er indsendt til ankeklagenævnet.

Når vi ser på Domus' svar fra d. 4. september, ønsker jeg at påpege følgende argumentation fra Domus, som vi finder mangelfuld:

'Efter at have drøftet sagen med konsulenten og gennemgået sagens dokumenter skal jeg meddele, at der ikke er fremkommet nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse I har modtaget.'

Dog er det en ny observation siden første afslag, at tagets vestside er yngre end resten af taget (sammenskrivning af: afslag 4. september, side 5, sidste afsnit); Domus' egen besigtigelse af taget er sket og vi kunne forstå at Domus' assurandør ikke havde set videoen af vandindtrængen, som således også må være ny viden for Domus.

Disse nye informationer, bør ændre en række forhold i vurderingen.

Domus' gentagende henvisninger til tagets alder, som forklaring på vandindtrængen, virker modstridende, da det kun er fra den nyeste del af taget (vestsiden) der trænger vand ind. Her virker en konstruktionsfejl som en mere nærliggende forklaring, hvilket videoen fra 1. januar 2025 understøtter. Her det synligt tagrygningen vandet løber ind ved, hvilket hverken mos eller andet som Domus har fremført, kan forklare. Domus forholder sig blot ikke til denne observation.

Vi anerkender fuldt ud, at alle involverede parter er udfordrede af tilstandsrapporten, der ikke påtaler at der er tale om et tag der har to forskellige konstruktionsår. Policen vi havde med Frida forsikring, nu behandlet af Domus, tog dog ingen forbehold til taget, og vi mener det er tydeligt at tagsiden mod vest og vandindtrængen fra denne ene side alene, klart er et '... forhold, der giver nærliggende risiko for skader, som har været til stede ved overtagelsen af ejendommen d. 28. juli 2021'.

Endeligt, vil vi gerne anfægte den gentagende henvisning til hvor længe vi havde boet i huset, inden vi kontaktede Frida første gang og inden indsendelsen af sagen om selve taget. Domus synes at påpege at vandindtrængen sker som følge af slitage fra overtagelsen frem til anmeldelsen om taget (3 år skrives der flere gange i afslaget), selvom vi i det uploadede til ankeklagenævnet dokumenterer at problemerne med vand fra startede i 2022 (altså året efter overtagelsen). Dette er også forklaret til Frida tidligere. Grunden til at det ikke ender på deres bord tidligere, er fordi det

har taget tid at finde frem til årsagen. Problemet har således eksisteret længere, end vi kendte til den egentlige årsag.

Anerkender Domus fortsat ikke ejerskriftforsikringens ansvar, ønsker vi at Ankeklagenævnet tager stilling i sagen."

Selskabets advokat har den 7/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag efter det oplyste den 1. august 2021 overtog klagerne ejendommen beliggende ... Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag B**.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne tilstandsrapport, der fremlægges som **bilag C**, og hvoraf fremgår, at ejendommen oprindeligt er opført i 1916.

Tilstandsrapporten indeholdt side 11 anmærkning vedrørende tagkonstruktionen (taget) i form af følgende:

1		Tagbelægningen har generelt mosbegrøning.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
---	---	---	--

Klagerne tegnede i forbindelse med købet af ejendommen en 10-årig basis ejerskriftforsikring. Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag D**.

Den 26. maj 2023 anmeldte klagerne vandindtrængning fra tag med oplysning om, at vand løb ad vægge og lavede fugtskjolder på loft.

Der var primært fokus på tagfladen mod vest.

Domus Forsikring valgte at dække i henhold til anbefaling fra klagers håndværker og udbetalte erstatning i henhold til faktura af 27. november 2023.

Den 4. februar 2025, dvs. ca. 3½ år efter klagernes overtagelse af ejendommen, anmeldte klagerne på ny vandindtrængning i tagkonstruktionen. Bekræftelse på anmeldelsen fremlægges som sagens **bilag E**.

Domus Forsikring lod taksator foretage besigtigelse, og besigtigelsesnotater fremlægges som sagens **bilag F**.

ii) Bevis for dækningsberettigede forhold?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen den 1. august 2021 forelå en retlig relevant skade under den indtegnede basis ejerskifteforsikring.

Det gøres gældende, at dette bevis ikke er ført.

Det forhold, som sagen drejer sig om, er anmeldt ca. 3½ år efter klagernes overtagelse af ejendommen.

Af fugtrapporten fremlagt af klagerne (indhentet af husforsikringen) fremgår, at der ikke har kunnet konstateres lokale, konkrete utætheder, hverken ved skiferplader eller taghætter.

Af efterfølgende udtalelse af 13. marts 2025 fra klagers tømrermester, ..., at denne ved sin besigtigelse 3. marts 2025 ikke har konstateret huller i taget, ligesom der ikke har kunnet registreres skjolder på taglægger efter vand.

Domus Forsikring har ladet taksator foretage besigtigelse, og besigtigelsesnotaterne er fremlagt som sagens bilag F.

Tagbelægningen består af 2 tagflader med hver sin alder.

Den ene del af tagbelægningen (tagfladen) mod øst vurderes at være fra før 1970, medens den anden del (mod vest), som sagen drejer sig om, vurderes at være nyere og have en alder på mere end 25 år.

Taksator har, som det fremgår af sagens bilag F, ikke konstateret nedbrydning af spær og lægter, der indikerer forhold, der har stået på i længere tid, og vurderer i øvrigt følgende:

'Årsag vurderes at være plader i toppen på et stykke i vestsiden ikke er klæbet så det er tæt, ved bestemte vejrforhold.

Vi har meget regn og blæst fra vest, men der var igen nedbrydning, det kan skyldes to ting,

- 1) utæthed er først kommet efter overtagelse.*
- 2) Det er så små mængder vand der trænger ind at det ikke giver nedbrydning.*

Min vurdering er at dette er opstået indenfor de senere år. der kunne ses mos som godt kan være årsag til vandindtrængen mellem de to sæt hætter, punkt 1 i TR.

Over de to hætter mod den sydlige del af vestsiden, vurderes vandindtrængen at være udelukkende slip i klæb.'

Taksator anfører bl.a., at vurderingen er, at utæthed er opstået inden for de senere år, ligesom taksator bemærker, at der kunne ses mos, som godt kan være årsag til vandindtrængning mellem de to sæt hætter – mos på tagfladen er anmærket i tilstandsrapporten, og der er ikke oplysninger om, at klager har vedligeholdt tagbelægningen siden sin overtagelse.

Som det endvidere ses, vurderer taksator årsagen til at være, at plader i toppen på et stykke i vestsiden ikke er klæbet, så det er tæt ved bestemte vejrforhold, og vurderer samtidig, at det er muligt at klæbe samlinger af det berørte område for ca. kr. 15.000.

Der er efter Domus Forsikrings opfattelse tale om sædvanligt vedligehold, og der er ikke noget, som dokumenterer, at der på tidspunktet for overtagelsesdagen i sommeren 2021 bestod nærliggende risiko for skade.

Der ses således ikke af klagerne dokumenteret retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen.

Med henvisning hertil gøres det gældende, at der ikke er yderligere forhold at dække for Domus Forsikring."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 20/11 2025 bl.a. anført:

"Vedrørende klage over afslag på dækning – ejerskifteforsikring

Vi skal hermed kommentere selskabets afslag på dækning af de konstaterede sårbarheder i taget, som vi mener tydeligt er relateret til forhold, der har været til stede allerede på overtagelsestidspunktet.

Efter hård regn bemærkede vi tegn på vandindtrængning i loftet, hvorfor vi indgav en anmeldelse til vores indboforsikring – idet årsagen til skaden på dette tidspunkt endnu ikke var kendt. Der foreligger både skadesanmeldelse og billedokumentation af det ved-indflytningen-eksisterende hul i loftet hvor vandet løb ind, efter den hårde regn (2022-11-03-[husforsikrings-selskab]-Besigtigelsesrapport).

Domus' egen taksator, der besigtigede forholdet, pegede specifikt på at der var tale om sløset udførelse. Dette underbygger, at der ikke er tale om en skade, der er opstået efter vores overtagelse, men derimod et latent konstruktionsproblem, som allerede har været til stede.

Derudover har vi billedmateriale, som viser tydelige spor af tidligere forsøg på at udbedre eller skjule problemet. En midlertidig løsning med påsætning af efterklæbning indikerer klart, at en af de tidligere ejere har kendt til vandproblemet og forsøgt at håndtere det – uden at det blev oplyst i forbindelse med handlen ('2025-01-01-foto af vandskadede spær-vestvendt tag' viser sporadisk efterklæbning. Flere billeder kan fremsendes).

Endelig fremlægger vi videodokumentation, som viser, hvordan vandet løber på bagsiden af tagkonstruktionen. Dette har været afgørende for endelig at kunne lokalisere og forstå problemets omfang og årsag.

Det har været komplekst og vanskeligt at afklare den præcise årsag, selv med assistance fra flere fagfolk over flere omgange. Først efter mere end 3½ års undersøgelsesarbejde har vi nu kunnet frembringe fyldestgørende dokumentation for skadesforholdets karakter og oprindelse.

Vi mener derfor, at helheden af den dokumentation, vi har fremlagt, utvetydigt viser, at sårbarheden stammer fra forhold, der har været til stede ved overtagelsen, og dermed er dækket af ejerskifteforsikringen.

På den baggrund anmoder vi om, at sagen genbehandles og at skaden anerkendes som dækningsberettiget i henhold til policens vilkår."

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104068

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 29/4 2021 fremgår bl.a.:

"TAGETS RESTLEVETID

...

Tagbelægning - Eternitskifer med asbest

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE – TAG

Nr. 1

Vurdering Gråt hus

Skade Tagbelægningen har generelt mosbegroning.

Risiko Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader."

Af husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport af 3/11 2022 fremgår bl.a.:

"Skadedato: 27-10-2022

...

Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: Udvidet vand: Vi dækker ikke - skader, som skyldes kondens eller grundfugt Konstruktionsfejl på loftrum, hvor at mineraluld er lagt helt ud til inderside af skiffertag, således at kondensering på indvendig side af skifferplader optages direkte i mineralulden.

...

Omfang på skaden:

Der er revne (10 cm) i loft på værelse på 1.sal.

Pudset loft er opfugtet (32 %) i området omkring revne i loft.

Loftflade cirka 1 m².

Skadesudbedring: Ingen dækning."

Af husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport af 17/5 2023 fremgår bl.a.:

"Skadedato: 05-05-2023

...

Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: Skadeårsag er fugtproblem/kondens i forbindelse med forkert udført isolering på loft og i skråvæg. FT havde anmeldt lignende skade sidste år, som jeg også besigtigede, og dengang gjorde jeg FT opmærksom på at isolering på loft er udført forkert, således at der opstår kondensproblemer i konstruktionen.

...

Omfang på skaden:

Ved besigtigelsen kan der konstateres skjolder på væg under aftrækskanal på toilet. Skjolderne skyldes kondensering i aftrækskanal. Ved inspektion af loftrum over toilet, kan det konstateres at isolering på loft er ført helt ud til kontakt med underside af skiffertag uden undertag. Dette bevir-

Ankenævnet for Forsikring

13.

104068

ker at der ikke er tilstrækkeligt ventileret på loft og ned mod skråvægge, hvilket forårsager kondensering af fugt, som trænger ned i konstruktionen.

Skadesudbedring:

Ingen skadesudbedring, da der ikke er konstateret dækningsberettiget skade.

Øvrige bemærkninger:

FT er blevet foreslået at henvende sig til deres ejerskifteforsikring, da den forkert udførte isolering ikke er nævnt som anmærkning i tilstandsrapport."

Af redegørelse af 24/8 2023 fra klagerens tømrermester fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse af tag d. 21. august 2023.

Her kunne ikke umiddelbart ses synlige revner eller huller i taget, dog er en taghætte tætnet med fuge tidligere. Nr. 2 taghætte sidder og vipper i bunden, dette kunne godt være grunden til vandindtrængen ved kraftig blæst. Mit løsningsforslag er således at fuge med tag tæt omkring alle taghætter, da det formentlig er ved en taghætte vandet kommer ind."

Af mail af 13/9 2023 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har tidligere i år været i kontakt med jer angående en vandskade. Sagen fik skadenummer: ... I sendte en vurderingsmand, som talte om kondens og forkert isolering.

Torsdag d. 3. august dryppede der igen vand ned fra loftet, i forbindelse med meget kraftig regn denne aften. Da dette kom efter en lang periode med tørke, var der helt tørt på loftet, og ingen kuldebro, som skabte kondens.

Jeg fik en tømrer til at besigtige skaden. Efter at have set på loftet indefra, og bekræftet at det var tørt, valgte han også at besigtige det udefra.

Vedhæftet kan I læse hans fund.

Baseret på hans udsagn, mener jeg at der er tale om en skade, som var tilstede før vi overtog huset. Denne skade fremgår ikke i tilstandsrapporten.

Jeg håber derfor I vil genåbne sagen og vurdere vores mulighed for dækning."

Af mail af 19/12 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"I har anmeldt: Vandindtrængen fra tag som sætter sig i loftsplader, skaber skjolder på vægge og løber som vand ved ventilationslem.

Efterfølgende har I fremsendt en udtalelse fra en håndværker, der oplyser at skadesårsagen vurderes at skyldes utætheder omkring taghætter på ejendommens tag.

Der oplyses at der er utætheder i fugerne omkring taghætterne.

...

Det er uklart om der ved jeres overtagelse af ejendommen var utætheder ved de omhandlende taghætter. Dette da der først kan konstateres tegn på vandindtrængen næsten 2 år efter jeres overtagelse.

Det påhviler jer som forsikringstagere, at påvise at der ved jeres overtagelse, var tale om sådanne utætheder.

Efter en gennemgang af skadessagens dokumenter og fotos, har vi dog valgt at lade tvivlen komme jer til gode.

Ejerskifteforsikringen kan derfor anerkende dækning af udgifter til partiel udbedring af utæthederne omkring taghætterne. Dette i form af partiel fugning som beskrevet i tilbuddet fra [klagerens tømrermester].

Ejerskifteforsikringen omfatter ikke dækning for udbedring af kosmetiske forhold.

Det er på det foreliggende grundlag, vores vurdering at der ikke ses at være indvendige følgeskader som opfylder betingelserne for dækning på ejerskifteforsikringen. Dækningen omfatter derfor ikke udgifter forbundet med indvendige tiltag.

Det fremgår at skadessagen, at husforsikringen oprindeligt har afvist dækning af de indvendige opfugtninger mv. Dette da skadesårsagen ifølge dem skyldes en fejlkonstruktion og kondens.

Da der nu vurderes at være tale om indtrængende nedbør fra tagkonstruktionen, som følge af utætheder omkring taghætterne, er det muligt at de indvendige forhold kan være dækket af husforsikringen alligevel. I kan derfor forsøge at rette henvendelse til dem på ny.

Erstatningsopgørelse:

Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af jeres skade fra [klagerens tømrermester]. På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud 12.468,75 kr.

Selvrisiko -5.000 kr.

I alt 7.468,75 kr.

Erstatningen er opgjort til 7. 468,75 kr.

Næste skridt er nu, at I igangsætter ubedringsarbejdet.

I er bygherrer. I har derfor også frit håndværkervalg. I kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg."

Ankenævnet for Forsikring

15.

104068

Af fugtrapport på baggrund af undersøgelse af 3/1 2025 indhentet af klagerens indboforsikringsselskab fremgår bl.a.:

"Årsag & omfang

Efter den 03-01-2025, at have foretaget fugtundersøgelse på ovenstående adresse, blev følgende observeret.

Årsag:

Utæt tag, skaden er ikke lokaliseret endnu. Ft har haft folk ude og kigge på tag og taghætter, dog forgæves. Han har lavet en video da det regnede og det ser ud som om det kommer længer oppe fra, (måske det er rygningss plader som er utætte).

Omfang:

Der er kommet vand ned flere steder på 1 sal. Det virker som om det er løbet på bagsiden af taget og har opfugtet de beskrevende områder på 1 sal.

Ved besigtigelsen kunne der stadig ses vandperler på bagsiden af tagplader på spidsloftet.

Det skal bemærkes at det kun er på den side af taget, hvor vandet er løbet længer ned og har forårsaget opfugtning af vægge.

...

Billeder af årsag

...

Utæthederne er ikke fundet

Generelt

Konstruktion

Loft: Gips/masonit

Vægge: Gips/masonit

Gulv: Træ med gulvtæppe

Beskrivelse og omfang:

Der er kommet vand ned, flere steder på 1 sal.

Vandet er kommet ned i drengeværelse og ved toilet i de markerede områder.

Konklusion, det kan anbefales:

Drengeværelse:

At demontre indfatning på ovenlys vindue (se billeder hvor det er markeret)

At åbne væg i det markerede område. (se billeder hvor det er markeret)

At vurdere om der er behov for udtørring.

Gang:

At demontere den markerede plade over dør til badeværelset. (se billeder hvor det er markeret)

At vurdere om der er behov for udtørring.

Toilet:

At demontere vask og vaskeskab (VVS)

At fjerne tapet i det markerede område.

...

Område hvor det kan ses at vand er løbet ned af taget

...
Vandperler på bagsiden af tag
Område hvor det kan ses at vand er løbet ned af taget
...
Vandperler på bagsiden af tag
...
Kig ind i skunken under ovenlysvindue i værelset
...
Der kan ikke måles opfugtning i væggen, men der er vandskjolder på tapet
...
Område der skal blotlægges jf. beskrivelse i gang
...
Område der skal blotlægges jf. beskrivelse i værelse
...
Område der skal blotlægges jf. beskrivelse i badeværelse"

Af mail af 5/2 2025 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din anmeldelse af:
Vandindtrængning i tagkonstruktionen.
Ifølge fugtteknikker er det rygningen og evt. dele af taget som er utæt, og i konstruktionen er opsat med en grad af 'sløs' som gør at vandet trænger ind.

Vi har konstateret indtrængen af vand flere gange siden vi flyttede ind.

Forskellige håndværkere har undersøgt skaden. Men når de kommer efter regnvejret er ovre er det vanskeligt at påpege præcis hvor vandet kommer ind.

Ved regn og vestenvind løber vand på indersiden af taget. Der er synlige spor i træværket i tagkonstruktionen.

...
Du henviser til din tidligere anmeldelse af 5. maj 2023, hvor vi valgte, at lade tvivlen komme dig til gode og dækkede utætheder omkring taghætter, selvom det ikke var påvist, at utæthederne var til stede ved overtagelsen.

Denne gang anmelder du utætheder ved rygning og eventuelt dele af taget. Utæthederne er konstateret den 3. januar 2025, tæt på 3½ år efter du overtog ejendommen. Henset til den lange periode der er gået, før du har konstateret nuværende utæthed, er vores vurdering, at utætheden er opstået efter overtagelsen og derfor ikke var til stede og gav skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelsen for 3½ år siden.

Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper dig at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade på ejendommen. På baggrund af ovenstående finder vi det ikke påvist, at den nyligt konstaterede utæthed opfylder forudsætningerne for dækning på ejerskifteforsikringen og vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet."

Ankenævnet for Forsikring

17.

104068

Af redegørelse af 30/3 2025 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.: "Ved besigtigelse af tag d. 3. marts 2025.

Der kan ikke konstateres nogle huller i taget.

Der kan konstateres at der kommer vand ind, da taglægter har tydelige mærker efter vand samt der dannes svamp på disse lægter.

Dette kan kun ses på det lille loftrum, min formodning er at der er tale om hele taget også bag ved skråvæggene.

Derudover kan der konstateres at på den ene tagside ligger der nyere skiffer tagplader end på den anden side, hvorfor vides ikke.

Min formodning er at der kommer vand ind igennem samlingerne på skifferen.

Mit løsningsforslag er at fuge alle samlingerne på skifferpladerne, dette kan dog kun gøres udefra, da der er 1 sal.

Dette ikke nogen holdbar løsning på sigt.

Eneste rigtige løsning er at skifte taget."

Af selskabets taksators notater af 26/8 2025 fremgår bl.a.:

"FT anmelder: Vandindtrængning i tagkonstruktionen.

Ifølge fugtteknikker er det rygningen og evt. dele af taget som er utæt, og i konstruktionen er opsat med en grad af 'sløs' som gør at vandet trænger ind.

Vi har konstateret indtrængen af vand flere gange siden vi flyttede ind.

Forskellige håndværkere har undersøgt skaden. Men når de kommer efter regnvejret er ovre er det vanskeligt at påpege præcis hvor vandet kommer ind.

Ved regn og vestenvind løber vand på indersiden af taget. Der er synlige spor i træværket i tagkonstruktionen.

...

Beskrivelse: FT oplever vandindtrængen på dette stykke på vest side af huses tagflade, ved nedbør og blæst far en bestemt vinkel

...

Beskrivelse: FT oplever vandindtrængen på først og anden række plader under kip på vestsiden af tag

...

Beskrivelse: FT oplever vandindtrængen ved hjørne af hætte og anden, tredje og fjerde række plader under kip på vestsiden af tag

...

Beskrivelse: FT oplever vandindtrængen ved hjørne af hætte og anden, tredje og fjerde række plader under kip på vestsiden af tag

...

Besigtigelse - Plantegning med afmærkning af skade

...

Ejendommen er opført i 1916

Tilstede ved besigtigelsen den 19-08-2025: ... (FT), samt taksator ...

Der er i police angivet at ikrafttrædelse er den 28-07-2021

FT har tegnet Basis-dækning 10 år, vilkår E33. Der er ingen relevante oplysninger på TR, Der er ingen forbehold i policen, der vedr. nærværende skadesforhold.

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagbelægningen har generelt mosbegroning.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-

Beskrivelse: Der er oplyst om mos på taget

...

Beskrivelse: Alder på tag kendes ikke.

...

Besigtigelse - Årsag og omfang

...

Årsag vurderes at være plader i toppen på et stykke i vestside ikke er klæbet så det er tæt, ved bestemte vejrforhold.

Vi har meget regn og blæst fra vest, men der var igen nedbrydning, det kan skyldes to ting,

1. utæthed er først kommet efter overtagelse.

2. Det er så små mængder vand der trænger ind at det ikke giver nedbrydning.

Min vurdering er at dette er opstået indenfor de senere år. der kunne ses mos som godt kan være årsag til vandindtrængen mellem de to sæt hætter, punkt 1 i TR.

Over de to hætter mod den sydlige del af vestside, vurderes vandindtrængen at være udelukkende slip i klæb.

Besigtigelse - Interne noter til besigtigelse

...

Der er ingen nedbrydning i spær og lægter der indikere at forhold har stået på i længere tid.

...

Besigtigelse - Udbedring og omkostninger

...

klæbe samlinger i det berørt område ca. 15.000 kr.

eller aftage plader og klæbe dem om, her vil en hel del gå i stykker vurderet til ca. 20-25.000 kr."

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 for-

stås 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."

Nævnets sekretariat har gennemset tre videoer fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1916 – den 1/8 2021. Klageren anmeldte den 26/5 2023 til selskabet, at der skete vandindtrængning i tagkonstruktionen. Selskabet anerkendte den 19/12 2023 at dække en partiel udbedring af utætheder omkring taghætter og opgjorde erstatningen til 12.468,75 kr. på baggrund af et tilbud fratrasket selvrisko. Klageren anmeldte herefter den 4/2 2025 på ny, at der skete vandindtrængning i tagkonstruktionen. Klageren ønsker, at selskabet dækker en udskiftning af taget.

Klageren har anført, at de konstaterede sårbarheder i taget tydeligt er relateret til forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Der var allerede i 2022 vandindtrængning på 1. salen, og klageren kontaktede dengang sit husforsikringsselskab, idet han var bekymret for vandskade. Sagen blev undersøgt og afvist som konstruktionsfejl. Klageren har anført, at der foreligger skadesanmeldelse og billeddokumentation af det hul i loftet, hvor vandet løb ind den 3/11 2022. Efter selskabet i december 2023 anerkendte at dække tætning af vindhætter, fik klageren repareret hullet i loftet, idet han forventede, at han nu slap for mere vand på 1. salen. I slutningen af december 2024 var der voldsom vandindtrængning på 1. sal. Klageren har oplyst, at da hullet i loftet var væk, så løb vandet nu ind 3 nye steder – langs skråvæggen i værelset, langs sydvendt væg på toilet, der støder op til værelset og langs østvendt væg mellem toilet og gang. Klageren optog video og oprettede en ny sag hos selskabet. Det er derfor ikke korrekt, at klageren har boet 3½ år i huset uden at anmelde skaden, idet han anmeldte det i 2023, hvor selskabet dækkede tætning af vindhætter, men det viste sig ikke at være årsag til vandskaderne. Klageren

geren har anført, at det har været komplekst og vanskeligt at afklare den præcise årsag til vandindtrængningen, selv med assistance fra flere fagfolk over flere omgange. Først efter mere end 3½ års undersøgelser er der nu fyldestgørende dokumentation for skadesforholdets karakter og oprindelse. Videodokumentationen viser, hvordan vandet løber på bagsiden af tagkonstruktionen, hvilket har været afgørende for endeligt at kunne lokalisere og forstå problemets omfang og årsag. Det er nu utvetydigt dokumenteret, at sårbarheden stammer fra forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet, og at forholdet dermed er dækket af forsikringen. Klageren har oplyst, at selskabets egen taksator specifikt pegede på, at der var tale om sløset udførelse. Det understøtter, at der har været tale om et latent konstruktionsproblem, der var til stede på overtagelsestidspunktet, og således ikke en skade, der er opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade, hvorfor der ikke er yderligere at dække for selskabet. Selskabet har anført, at det aktuelle forhold er anmeldt 3 ½ år efter klagerens overtagelse af ejendommen. Af fugtrapporten fremgår det, at der ikke har kunnet konstateres lokale, konkrete utætheder – hverken ved skiferplader eller taghætter. Af den efterfølgende udtalelse af 13/3 2025 fra klagerens tømrermester fremgår det, at han ikke kunne konstatere huller i taget eller skjolder på taglægter efter vand. Taksator kunne ikke konstatere nedbrydning af spær og lægter som tegn på, at forholdet havde stået på i længere tid. Taksator vurderer, at utætheden er opstået inden for de senere år og bemærker, at der kunne ses mos, som godt kan være årsag til vandindtrængning i området mellem de to sæt hætter. Selskabet har påpeget, at mos på tagfladen er anmærket i tilstandsrapporten, og at der er ikke oplysninger om, at klageren har vedligeholdt tagbelægningen siden sin overtagelse. Selskabets taksator vurderer, at årsagen til vandindtrængen kan være, at plader i toppen på et stykke i vestsiden ikke er klæbet, så det er tæt ved alle vejrforhold, og at det er muligt at klæbe samlinger i det berørte område for ca. 15.000 kr. Selskabet har anført, at der er tale om sædvanligt vedligehold, og at det ikke er dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet i sommeren 2021 var nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet for Forsikring

21.

104068

Det fremgår af husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport af 3/11 2022, at "Vi dækker ikke skader, som skyldes kondens eller grundfugt. Konstruktionsfejl på loftrum, hvor at mineraluld er lagt helt ud til inderside af skiffertag, således at kondensering på indvendig side af skifferplader optages direkte i mineralulden. ... Der er revne (10 cm) i loft på værelse på 1. sal. Pudset loft er opfugtet (32 %) i området omkring revne i loft".

Det fremgår af husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport af 17/5 2023, at "Skadeårsag er fugtproblem/kondens i forbindelse med forkert udført isolering på loft og i skråvæg. FT havde anmeldt lignende skade sidste år, som jeg også besigtigede, og dengang gjorde jeg FT opmærksom på at isolering på loft er udført forkert, således at der opstår kondensproblemer i konstruktionen. ... Ved besigtigelsen kan der konstateres skjolder på væg under aftrækskanal på toilet. Skjolderne skyldes kondensering i aftrækskanal. Ved inspektion af loftrum over toilet, kan det konstateres at isolering på loft er ført helt ud til kontakt med underside af skiffertag uden undertag. Dette bevirker at der ikke er tilstrækkeligt ventileret på loft og ned mod skråvægge, hvilket forårsager kondensering af fugt, som trænger ned i konstruktionen".

Det fremgår af udtalelse fra klagerens tømrer en 24/8 2023, at "Her kunne ikke umiddelbart ses synlige revner eller huller i taget, dog er en taghætte tætnet med fuge tidligere. Nr. 2 taghætte sidder og vipper i bunden, dette kunne godt være grunden til vandindtrængen ved kraftig blæst. Mit løsningsforslag er således at fuge med tag tæt omkring alle taghætter, da det formentlig er ved en taghætte vandet kommer ind."

Det fremgår af fugtrapport af 3/1 2025 indhentet af klagerens indboforsikring: "**Årsag:** Utæt tag, skaden er ikke lokaliseret endnu. Ft har haft folk ude og kigge på tag og taghætter, dog forgæves. Han har lavet en video da det regnede og det ser ud som om det kommer længer oppe fra, (måske det er rygnings plader som er utætte). **Omfang:** Der er kommet vand ned flere steder på 1 sal. Det virker som om det er løbet på bagsiden af taget og har opfugtet de beskrevne områder på 1 sal. Ved besigtigelsen kunne der stadig ses vandperler på bagsiden af tagplader på spidsloftet. Det skal bemærkes at det kun er på den side af taget, hvor vandet er løbet længer ned og har forårsaget opfugtning af vægge. ... Utæthederne er ikke fundet".

Det fremgår af selskabets taksators notater af 26/8 2025, at "FT oplever vandindtrængen på dette stykke på vest side af huses tagflade, ved nedbør og blæst fra en bestemt vinkel ... FT oplever vandindtrængen på først og anden række plader under kip på vestside af tag ... FT oplever vandindtrængen ved hjørne af hætte og anden, tredje og fjerde række plader under kip på vestside af tag ... Årsag vurderes at være plader i toppen på et stykke i vestside ikke er klæbet så det er tæt, ved bestemte vejrforhold. Vi har meget regn og blæst fra vest, men der var igen nedbrydning, det kan skyldes to ting, 1. Utæthed er først kommet efter overtagelse. 2. Det er så små mængder vand der trænger ind at det ikke giver nedbrydning. Min vurdering er at dette er opstået indenfor de senere år. Der kunne ses mos som godt kan være årsag til vandindtrængen mellem de to sæt hætter, punkt 1 i TR. Over de to hætter mod den sydlige del af vestside, vurderes vandindtrængen at være udelukkende slip i klæb. ... Der er ingen nedbrydning i spær og lægter der indikere at forhold har stået på i længere tid. ... Udbedring og omkostninger ... klæbe samlinger i det berørt område ca. 15.000 kr. eller aftage plader og klæbe dem om, her vil en hel del gå i stykker vurderet til ca. 20-25.000 kr."

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 er forhold ved tagkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ud over hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2021 og anmeldte vandindtrængen til selskabet den 23/6 2023. Selskabet anerkendte den 19/12 2023 at dække en udbedring af utætheder omkring taghætter, idet klagerens tømrermester vurderede, at det formentlig var ved en taghætte, at vandet kom ind.

Ankenævnet for Forsikring

23.

104068

Nævnet har videre lagt vægt på, at der herefter gik yderligere et år, før klageren ultimo december 2024 konstaterede vandindtrængning ved det ældre eternitskifertag igen, hvilket nu var ca. 3,5 år efter klagerens overtagelse af ejendommen. Det fremgår af selskabets taksators besigtigelsesnotater af 26/8 2025, at der hverken var nedbrydning i spær eller lægter, der indikerede, at forholdet havde stået på i længere tid. Det er taksators vurdering, at forholdet er opstået inden for de senere år.

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