

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. april 2026 blev i sag nr. 104443:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 4/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringsselskabet afviser at der er tale om en skjult skade og nægter at forholde sig til tilstandsrapporten og til de beviser, der er fremlagt af undertegnede. De nægter at forholde sig til, hvad der reelt indikerer, at der er tale om skjult skade. De nægter også at forholde sig til, at de har fjernet en midlertidig udbedring, jeg har betalt for efter skaden, og ifølge egne udsagn har de ikke lagt den (perform) tilbage på samme vis - men de nægter at vedkende sig dette.

Der er flere spørgsmål som de udelader at svare på - men fastholder deres afvisning - på flere forskellige baggrunde - for så at ende ud i slid og ælde som årsag for afvisning.

De lyver om forhold, de har kendskab til - dette kan jeg bevise ved lydfil – I har fået samtalen i både skriftform og som lydfil.

Derudover er det tydeligt at de allerede fra start af havde intentioner om at forholde sig til slid og ælde - uden at tage højde for, at der er tale om en skjult skade, som desværre først er opdaget af mig længe efter overtagelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At sagen revurderes, og at skaden anerkendes som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. At selskabet skriftligt bekræfter, at eventuelle følgeskader efter jeres fjernelse af Perform er selskabets ansvar."

Ankenævnet for Forsikring

2.

104443

Selskabet har den 9/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører ejendommens skotrendeinddækning, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader i tagkonstruktion eller loftet, og da vandindtrængningen fra skotrenden først er sket ca. 3,5 år efter overtagelsen.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1972, den 1. februar 2022. Ejendommen er beliggende [...]. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...], udarbejdet den 5. oktober 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 30. juli 2025 anmelder klager, at det drypper fra stueloftet i forbindelse med skybrud. [...] skadeservice konstaterer, at utætheden kommer fra skotrenden. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A. Klager har fremlagt rapporten fra [skadeservice] som bilag 'Assistancerapport'.

DBF kontaktede klager telefonisk, for yderligere oplysninger omkring anmeldelsen, herunder for afklaring af, om [...] skadeservice vurderer, at der er tale om nedslidning eller forkert montering. Der blev sendt en skriftlig opfølgning den 12. august 2025.

Klager oplyser telefonisk den 14. august samt i mail af 16. august 2025, at yderligere oplysning af sagen må være på DBF's initiativ og regning.

Den 21. august 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 18. september 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 2. oktober 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen fremlægges kronologisk i samlet bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække utæt skotrendeinddækning.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2022 var forhold ved skotrenden, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1972. Skotrendeinddækningen vurderes at være den oprindelige (53 år) og ses udført efter sædvanlig byggemetode og med zinkinddækning.

Klager har fremlagt rapport fra [...] skadeservice, som klager har tilkaldt forud for anmeldelsen til DBF. Den beskriver kortfattet, at der er tale om: 'Vandindtrængen gennem skotrende. der er i

toppen utæthed ved samling af blik og muligvis flere fejl/mangler der bør kontrolleres/ fastsættes af tømrer.'

Konsulenten vurderer årsagen til utætheden skyldes slid og ælde og udløb af levetid. Der ses tæring og utætte samlinger i skotrendeinddækningen.

Der kunne konstateres nogle partielle fugtskjolder i loftrummet under skotrenden, men der kunne på besigtigelsestidspunktet ikke måles fugt, hverken i tagrummet eller loftet i stuen. Der er heller ikke konstateret nedbrud eller lignende.

Da vandindtrængningen fra skotrenden sker 3 år og 5 måneder efter overtagelsen, findes det ikke dokumenteret endside sandsynliggjort, at betingelserne for dækning iht. Betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5. er opfyldt. Der er heller ikke konstateret nogen følgeskader eller tegn på, at utætheden har stået på i længere tid. Hertil kommer desuden at forsikringen ikke dækker materiale og konstruktioners sædvanlige slid og ælde eller udløb af levetid jf. betingelsernes pkt. 4.6. og 4.7.

Klager har besluttet sig for at lave en skjult optagelse, der er fremlagt i forbindelse med ankenævns sagen. Samtalen er langtrukket, som en naturlig følge af, at klager får plads til at ytre sit syn på sagen. Klager har tillige fremlagt en skriftlig udgave (fremlagt som '_samtale ml'), der i vidt omfang også indeholder klagers egne tanker og eftertænkninger. For så vidt angår klagers beskrivelse af skadebehandleren, [...], såvel som konsulent, [...], som værende aggressive, kan DBF ikke genkende dette – heller ikke på baggrund af optagelsen. Der er efter DBF's opfattelse en væsentlig forskel på at være aggressiv og at søge fremdrift og afrunding af samtalen. Optagelsen bidrager ikke med noget nyt eller afgørende til sagen.

Det fremgår af korrespondancen samt optagelsen, at det er klagers opfattelse, at sælger har forsøgt at reparere skotrenden og bevidst har fortiet det for klager. Sælger har ifølge sælgeroplysningerne

været ejer af ejendommen i 50 år, der vil således ikke være noget usædvanligt i, hvis sælger på et tidspunkt har foretaget reparation, som er en del af vedligeholdelsen af ejendommen. Det udgør ikke en skade.

Klager bemærker desuden, at det skulle have medført skader, at konsulenterne for at besigtige det anmeldte, har lovet på perform-reparationen. Hvis DBF skal forholde sig yderligere til dette punkt af klagen, må klager uddybe hvilke skader besigtigelsen konkret skulle have medført. Reparationen er - som klager også selv flere gange har pointeret – midlertidig. Skotrendeinddækningen skal skiftes for at undgå vandindtrængen kan ske på ny, uanset at det ikke er tilbudt dækket af ejerskifteforsikringen. Afhængig af klagers eventuelle yderligere bemærkninger, kan et besøg for nærmere afklaring blive nødvendigt.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2022 var forhold ved skotrenden, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises"

Klageren har i brev af 11/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Efter min vurdering – og ud fra dokumentation, optagelser, tilstandsrapport, forsikringsbetingelserne samt DBF's egne modsatrettede udsagn – bygger selskabets konklusioner ikke på fakta, men på gætværk, antagelser og flere direkte urigtige oplysninger.

Nedenfor gennemgår jeg punkt for punkt, hvorfor DBF's afvisning ikke kan tillægges vægt.

1. DBF's hovedargument om '3,5 år efter overtagelsen' er juridisk og faktisk forkert

DBF hævder, at fordi vandet først blev synligt i 2025, 'kan det ikke være skjult skade'. Dette er ikke korrekt. Skjult skade = skade, der var til stede ved overtagelsen, men ikke var synlig for køber.

Her er to centrale forhold:

1. Der var silikone, spand, og aftegninger på træværket – alt sammen dokumenteret i min skriftlige gengivelse af optagelsen og selve optagelsen (uagtet at den er lang!).
2. DBF's egne konsulenter siger direkte: 'Skaden kan kun ses, hvis man kravler op på taget.'

Det betyder juridisk: Skaden var skjult for mig (køber). Synlighed 3,5 år senere er irrelevant. Det eneste, der betyder noget er: Var forholdet til stede – uset og uoplyst – ved overtagelsen? Og det var det.

2. DBF kræver, at jeg 'beviser', at skaden eksisterede i 2022

Dette er en forkert juridisk standard. De skriver: 'Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise ...'. Dette er faktisk forkert, da Ejerskifteforsikringer bygger på sandsynlighed, ikke købers bevisbyrde. Ankenævnet har i flere kendelser sagt: Køber skal ikke bevise forhold – det er tilstrækkeligt at gøre det sandsynligt. DBF's formulering ville gøre enhver ejerskifteforsikring værdiløs, og det er netop derfor praksis siger: I tvivlstilfælde kommer tvivlen køber til gode og forsikringsselskabet skal kunne dokumentere, at skaden ikke var til stede – det kan DBF ikke. DBF's krav om egentlig bevisførelse er derfor uden hjemmel.

3. DBF bygger sin afgørelse på fugtmåling trods affugtning og perform

DBF skriver: 'Der kunne ikke måles fugt.', da de var her for at besigtige. Nej – og det ved de udmærket hvorfor – jeg havde betalt for perform, jeg havde fjernet våd isolering, jeg havde haft affugter kørende igennem længere tid (længe inden de kommer ud) – og de siger selv på optagelsen: 'Her er knastørt.'

De ignorerer dermed bevidst: At teknisk udtørring fjerner spor, at fugtmålinger derfor ikke siger noget om, hvor længe der har været fugt og at fugtspor på træværket netop viser tidligere episoder. Dette er fagligt misbrug af måledata.

4. DBF's argument om 'det er usandsynligt, at en skade først viser sig efter 3,5 år' er et rent gætværk

DBF har ingen: faglig dokumentation, ingen eksperterklæring, ingen målinger, ingen rapporter og ingen uvildige vurderinger - der støtter denne påstand.

Til gengæld har jeg:

Flere tømreres faglige vurdering af, at skaden er ældre. Dokumentation af tidligere vandspor. Dokumentation for silikone/rep forsøg. Dokumentation for at tilstandsrapporten ikke nævner noget om skotrenden. Dokumentation for skjulte uheldige 'lappeløsninger'. DBF's konklusion er derfor ikke faktabaseret.

5. DBF lyver om, hvad deres egne folk har sagt og gjort

DBF skriver: 'Der er ikke set silikone.' Optagelsen viser det modsatte.

DBF skriver: 'Der var ingen aggressiv tone.' Optagelsen viser: afbrydelser, høj stemmeføring, uprofessionel adfærd og modsigelser mellem [...og...]!

DBF skriver: 'Performen blev kun løftet.' Optagelsen viser: De fjernede den helt, de sagde selv, at den ikke ligger korrekt længere, de har derved brudt den midlertidige tætning, en senere tømrer konstaterede en utæthed efter deres besøg. (som han selv tilrettede, hvilket jeg vist ikke fik oplyst i tidligere skriv).

DBF's gennemgang af optagelsen er ikke sand.

6. DBF's argumenter om sælgers vedligehold er irrelevante og vildledende

DBF skriver: 'Det er normalt at lave reparationer på en 50 år gammel ejendom.' Dette er fuldstændig uden betydning.

Det afgørende er: Sælger skal oplyse sådanne reparationer. Sælger skal oplyse tidligere vandindtrængninger. Tilstandsrapporten nævner intet. Sælger har dermed fortiet forhold. Det i sig selv gør skaden skjult

7. DBF forholder sig stadig ikke til tilstandsrapporten – selvom den er forsikringens grundlag

Tilstandsrapporten nævner:

- Let misfarvning
- Avispapir og rockwool som inddækning (!)
- Ingen risiko ved skotrende
- Ingen bemærkning om reparation
- Ingen bemærkning om fugt
- Ingen bemærkning om silikone
- Ingen bemærkning om spand

DBF siger i optagelsen: 'Tilstandsrapporten er ligegyldig.' Dette er en alvorlig fejl. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten. Den er derfor et centralt dokument, som DBF er forpligtet til at forholde sig til. Dette nægter de at gøre!

8. DBF's fortsatte ønske om flere besigtigelser er tegn på, at deres vurdering ikke er færdig/tilstrækkelig

Hvis sagen var fuldt oplyst, som DBF påstår: Hvad er så årsagen til, at de mener, der kan være behov for flere besøg?

Dette afslører: Deres vurdering er usikker, de har ikke det nødvendige grundlag, deres afvisning er forhastet og ufuldstændig, de forsøger at rette op på en fejlbehæftet proces.

Jeg anmoder derfor om: At DBF ikke gives yderligere adgang til min ejendom.

Hvis der skal ske en besigtigelse, skal den foretages af uvildig sagkyndig udpeget af Ankenævnet.

Ankenævnet for Forsikring

6.

104443

DBF's egne folk er inhabile, da: de er part i sagen, de har optrådt aggressivt, de er dokumenteret i modsigelser, de har forvoldt ny skade ved at fjerne performen, de har givet urigtige oplysninger i deres erklæring.

Min konklusion er således, at DBF's afvisning ikke bygger på, fakta, jura, normal praksis, objektiv dokumentation eller saglig vurdering.

Derimod bygger deres afvisning på: formodninger, udokumenterede antagelser, urigtige gengivelser af optagelsen, tilsidesættelse af tilstandsrapporten, en forkert forståelse af 'skjult skade', urigtig retsopfattelse om bevisbyrde, forkerte tekniske vurderinger, selvmodsigelser samt ignorering af væsentlige oplysninger.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om:

At give mig medhold, og pålægge DBF at dække skaden som skjult skade – jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5, samt gældende praksis om skjulte skader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Klageren har fremlagt afskrift af lydfil, der indeholder en samtale mellem klageren og selskabets taksator den 22/8 2025. Afskriften, der ikke er egnet til gengivelse i kendelsen, er fremlagt for nævnet.

Af tilstandsrapporten af 5/10 2021 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er nedbrydning i udhængsbrædder i hjørne mod sydvest (hjørne fra vinkelstue ind i mod hovedhus ud mod vej).	Der kan på sigt være risiko for yderlig skadesudvikling.	-

...

Ankenævnet for Forsikring

7.

104443

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er lidt overflademisfarvning på spær i nærhed af aftræk fra gasfyr lige til venstre for loftlem i tagrum..	-	-
7		Der er inddækket med avispapir og rockwool i kip i tagrum samt ved skotrende i tagrum..	Dette er ikke egnet materiale til inddækning og der ses at være lidt mindre farvenuance forskel på skotrendebrædder i tagrum.	-

Af assistancerapport af 23/7 2025 fra skadeservicefirma fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Kort beskrivelse af opgaven:

Optørring af vand
Fjerne våd isolering
Lokalisere vandindtrængen
Opsætning af affugter
Skadestop

Kort beskrivelse af skadesårsagen:

Vandindtrængen gennem skotrende. Der er i toppen utæthed ved samling af blik og muligvis flere fejl/mangler der bør kontrolleres/fastsættes af tømrer.

Kort beskrivelse af skadesomfang:

Loftrum loft mm. der bør laves en omfangsbeskrivelse. [Skadeservice] er gerne behjælpelig

Beskrivelse af skadesbegrænsnings tiltag:

Fjerne våd isolering
Midlertidig udbedring med perform

Beskrivelse af videre forløb:

Vi har udført del af skadesbegrænsningen også kaldet fase 1. Du modtager derfor en assistancerapport som kort beskriver hvad der er sket og evn.anbefalet yderligere tiltag. Næste skridt i din sag kræver en ny aftale, hvor der tages stilling til dækning og ansvar. Det er typisk her Forsikrings-selskabet skal på banen. Så frem det ønskes kan [Skadeservice] også være behjælpelige med udredning ad denne del. [Skadeservice] kan være behjælpelig med omfangsbeskrivelse og reetablering fra start til slut. Du vil derfor inden for kort tid blive kontaktet, hvor du kan hører nærmere om dine muligheder. Så frem du allerede har været i dialog om ovenstående og ønsker at [skadeservice] fortsætter på opgaven bedes dette bekræftes med mail til [...]

...

Billede beskrivelser

Loftrum

Spær og skotrende fremstår tydeligt opfugtede.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

104443

Loftrum

Den våde isolering på loftet er fjernet, og den tørre isolering er lagt til side.

...

Udefra

Skotrenden er midlertidigt udbedret med performmembran.

...

Udefra

Skotrenden er midlertidigt udbedret med performmembran.

...

Stue

Der drypper vand fra loftet i det markerede område."

Ankenævnet for Forsikring

9.

104443

Af klagerens skadeanmeldelse af 30/7 2025 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Jeg opdagede, at det dryppede ned fra mit loft i min stue.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

Skaden er lokaliseret af [...] Skadeservice til at omfatte skotrende/loftrum/stueloft.

Hvad er årsagen til skaden?

Der kommer vand ind ved skotrende, som så løber ud i isolering og videre ned gennem loft. Jeg vedhæfter assistance rapport fra [...] Skadesservice

Beskrivelse af skaden

Jeg har assistance rapport, som beskriver at det er skotrenden, der er årsagen til at der kom vand ind. Det skal dog også siges, at der samtidig var skybrud den pågældende dag. Jeg vedhæfter de oplysninger, jeg har samt mail - da jeg ikke kan se, at der er andre steder i denne anmeldelse, hvor jeg kan skrive noget eller uddybe mere. Jeg har ikke fået noget tilbud på udbedring endnu, da jeg er nødt til at finde ud af, hvem der dækker ifølge [andet forsikringsselskab] og [...] Skadeservice, før jeg indhenter tilbud (evt. fra [...]skadeservice). Jeg har ligeledes ikke fået udbedret noget - jeg har KUN fået lavet skadestop - for at mindske følgeskader. Så ingen permanent udbedring er foretaget."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 21/8 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Der kommer vand ind ved skotrende, som så løber ud i isolering og videre ned gennem loft.

...

Konklusion

Årsagen til vandindtrængen skyldes utætheder og udstået levetid af skotrendeinddækningen, da der bla. kunne ses tæringer og decideret manglende vedhæftning og tætning på og af samlinger på selve skotrendeinddækningen.

Alder på inddækning og baseret på det visuelle udtryk, må det antages at inddækningen er fra opførelsestidspunktet, ca. 53år gammel. Den er naturligt udtjent på nuværende tidspunkt.

Der er benyttet sædvanlig byggemetode for skotrenden, som var almindelig for opførelsestidspunktet

Følgeskader - der er ikke observeret følgeskader hverken i loftrum eller indvendigt. Der kunne ses partielle fugtskjolder, som kan henledes til, at der har været enten fugt- eller vandindtrængen. Fugtmålinger påviste ikke forhøjet fugtindhold i hhv. loftbeklædning og tagrum.

Utætheden vurderes ikke at have været til stede på overtagelsestidspunktet i februar 2022, da der ikke ses nogen tegn på længerevarende vandpåvirkning eller nedbrydning

...

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Tagkonstruktion

- Bølgeeternitplader
- Taglægter
- Tagspær
- Isolering
- Forskalling
- Alu-craft
- 13mm pind-up gipsfliser
- Profilbrædder

Observationer og målinger

...

Skotrende udvendigt

Foto 4 Tæring i skotrendeinddækning

Foto 5 Skotrende ikke tæt i samling

Skotrende udvendigt

Foto 6 Skotrende ikke tæt i kipsamling

Tilstandsrapport

Der er bemærkninger til skotrenden under pkt. 7 i Tilstandsrapporten

Udbedring og økonomi

Skotrendens inddækning demonteres og skal inddækkes på ny, tagplader demonteres og monteres når skotrendearbejdet er udbedret. Afslutningsvis placeres skumklodser imellem tagplader og skotrende. Der opsættes ligeledes et mindre stillads, så der bliver etableret adgang til taget.

Bortskaffelse af affald.

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

Det skønnes, at udgifterne hertil vil andrage ca. 30.- 40.000,- kr."

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, deformation, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1972. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2022, og den 30/7 2025 anmeldte klageren, at der under skybrud dryppede vand ned fra stueloftet, og at der kom vand ind fra skotrende, som løb ud i isoleringen og videre ned gennem loftet. Klageren fik foretaget midlertidig udbedring ved et skadesservicefirma, som fjernede våd isolering og påsatte perform membran på utæthederne på skotrenden. Den 21/8 2025 besigtigede selskabet ejendommen, og den 18/9 2025 afviste selskabet dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skotrenden, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker at få anerkendt, at der er tale om en dækningsberettigende skade på skotrenden, og at selskabet skal dække eventuelle følgeskader som følge af, at selskabet – under sin besigtigelse – har rykket på perform-membranen.

Klageren har anført, at der er tale om en skjult skade, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at flere tømrere har vurderet, at skaden er ældre, og dette er dokumenteret ved, at der kan ses tidligere spor fra vand samt tidligere forsøg på silikonereparation, ligesom sælgeren har sat en spand under skotrenden. Klageren har anført, at skaden har været skjult, hvorfor skaden først blev opdaget længe efter overtagelsen. Klageren har anført, at der ikke kunne måles fugt ved selskabets besigtigelse, idet klageren forud for selskabets besigtigelse havde betalt for perform, havde fjernet våd isolering og havde haft affugter kørende i længere tid. Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke nævner noget om skotrenden, og at

tidligere sælger har fortiet om vandindtrængninger og forsøg på reparation. Klageren har anført, at selskabets konklusioner ikke bygger op fakta, men derimod på gætværk, antagelser og flere direkte urigtige oplysninger.

Selskabet har anført, at skotrendeinddækningen ses at være den oprindelige (53 år) og udført efter sædvanlig byggemetode og med zinkinddækning. Selskabet har anført, at vandindtrængen fra skotrenden er sket 3 år og 5 måneder efter overtagelsen, og at der ikke er konstateret følgeskader eller tegn på, at utætheden har stået på i længere tid. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen sås gennemtæring og utætte samlinger i skotrendeinddækningen, og at selskabets taksator har vurderet, at årsagen til utætheden skyldes slid, ælde og udløb af levetid. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen kunne konstateres partielle fugtskjolder i loftrummet under skotrenden, at der ikke kunne måles fugt, hverken i tagrummet eller loftet i stuen, og at der ikke er konstateret nedbrud eller lignende. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker materialer og konstruktioners sædvanlige slid og ælde eller udløb af levetid.

Det fremgår af assistancerapport af 23/7 2025 indhentet af klageren, at "**Kort beskrivelse af skadesårsagen:** Vandindtrængen gennem skotrende. Der er i toppen utæthed ved samling af blik og muligvis flere fejl/mangler der bør kontrolleres/fast sættes af tømrer... **Beskrivelse af skadesbegrænsnings tiltag:** Fjerne våd isolering. Midlertidig udbedring med perform. **Billede beskrivelser...** Spær og skotrende fremstår tydeligt opfugtede. Den våde isolering på loftet er fjernet, og den tørre isolering er lagt til side... Skotrenden er midlertidigt udbedret med perform membran. Stue, Der drypper vand fra loftet i det markerede område".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 21/8 2025, at "Årsagen til vandindtrængen skyldes utætheder og udstået levetid af skotrendeinddækningen, da der bla. kunne ses tæring og decideret manglende vedhæftning og tætning på og af samlinger på selve skotrendeinddækningen. Alder på inddækning og baseret på det visuelle udtryk, må det antages at inddækningen er fra opførelsestidspunktet, ca. 53 år gammel. Den er naturligt udtjent på nuværende tidspunkt. Der er benyttet sædvanlig byggemetode for skotrenden, som var almindelig for op-

førselstids-punktet. Følgeskader - der er ikke observeret følgeskader hverken i loftrum eller indvendigt. Der kunne ses partielle fugtskjolder, som kan henledes til, at der har været enten fugt- eller vandindtrængen. Fugtmålinger påviste ikke forhøjet fugtindhold i hhv. loftbeklædning og tagrum. Utætheden vurderes ikke at have været til stede på overtagelsestidspunktet i februar 2022, da der ikke ses nogen tegn på længerevarende vandpåvirkning eller nedbrydning... Observationer og målinger".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af skotrenden under henvisning til, at forsikringen i pkt. 4.7. undtager "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der først er anmeldt vandindtrængning næsten 3,5 år efter overtagelsen, og at der på den baggrund ikke er dokumentation for, at der var utætheder ved skotrenden på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt i øvrigt var nærliggende risiko for skade på bygningen, som ikke kan henføres til skotrendens forventede vedligeholdelse, levetid og almindeligt slid og ælde.

Nævnet har også lagt vægt på, at skotrenden er 53 år gammel, og at selskabets taksator har vurderet, at årsagen til vandindtrængen skyldes utætheder og udstået levetid af skotrendeinddækningen. Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 21/8 2025, at der kunne ses tærringer og decideret manglende vedhæftning og tætning på og af samlinger på selve skotrendeinddækningen.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at utætheden ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet, da der ikke ses nogen tegn på længerevarende

vand-påvirkning eller nedbrydning. Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at "der er ikke observeret følgeskader hverken i loftrum eller indvendigt. Der kunne ses partielle fugtskjolder, som kan henledes til, at der har været enten fugt- eller vandindtrængen. Fugtmålinger påviste ikke forhøjet fugtindhold i hhv. loftbeklædning og tagrum".

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist skader i tagkonstruktionen i form af træødelæggende råd eller svamp.

Det som klageren i øvrigt har anført, herunder at skotrenden i sælgerens ejertid var tætnet med silikone, og at der stod en spand under skotrenden på loftet, kan ikke føre til andet resultat.

Selskabets besigtigelse

Klageren ønsker, at selskabet skal dække eventuelle følgeskader som følge af selskabets besigtigelse, hvor der blev flyttet på perform membranen. Klageren har anført, at selskabet under sin besigtigelse har løftet på den midlertidige perform, og at performen nu ikke sidder ordentligt fast.

Selskabet har anført, at "Hvis DBF skal forholde sig yderligere til dette punkt af klagen, må klager uddybe hvilke skader besigtigelsen konkret skulle have medført. Reparationen er - som klager også selv flere gange har pointeret - midlertidig. Skotrendeinddækningen skal skiftes for at undgå vandindtrængen kan ske på ny, uanset at det ikke er tilbudt dækket af ejerskifteforsikringen. Afhængig af klagers eventuelle yderligere bemærkninger, kan et besøg for nærmere afklaring blive nødvendig".

Klageren har hertil oplyst, at "Jeg anmoder... om: At DBF ikke gives yderligere adgang til min ejendom. Hvis der skal ske en besigtigelse, skal den foretages af uvildig sagkyndig udpeget af Ankenævnet. DBF's egne folk er inhabile, da: de er part i sagen, de har optrådt aggressivt, de er dokumenteret i modsigelser, de har forvoldt ny skade ved at fjerne performen, de har givet urigtige oplysninger i deres erklæring".

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

104443

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at selskabet har begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med besigtigelsen, der kan begrunde, at selskabet på erstatningsretligt grundlag ifalder erstatningsansvar over for klageren.

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