Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 104511:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1976 og er overtaget af klageren den 1/6 2024. I klageskema af 13/10 2025 har klageren bl.a. anført:

> "Vi registrerede i oktober 2024 en fugtskade på husmur og i lyskasse som resultat af forkert monteret tagrende (bagfald). Den 21/1 2025 har vi tilsyn af konsulent [navn], der bekræfter dette og forsikringen påtager sig forsikringsansvar for at udbedre tagrenden.
>
> Han påpeger derudover at:
> - Terræn fald kan være en risiko for vandskade
> - Lyskassen er utæt med revner, kan være en risiko for vandskade.
>
> Vi udbeder derfor i foråret terrænfald ved at forskanse lyskassen, graver rander, fuger revner efter anvisning og sikre kloakafløb og brønde. Altså er den eneste risikofaktor for fremtidig vandskade tagrende. Logisk.
>
> Vi forsøger forgæves at få aftale på plads med en håndværker, da forsikringens beskrivelse af arbejdet ikke accepteres af forskellige firmaer.
>
> Den 28/7 2025 kommer vi hjem fra sommerferie (periode 14-27/7) og finder vand i kælderen hvor gulv-til-gulvtæppe er totalt ødelagt. Der har i perioden været varslet farligt vejr med store mængder nedbør, men da det ikke er registreret på [web-adresse] for vores eksakte adresse - dækker indboforsikring ikke. Der er imidlertid registeret skybrud blot 5 veje fra vores - altså vil vi argumentere at det er et registreringsproblem og ikke et spørgsmål om, hvorvidt der reelt set har været skybrud.

Vi melder denne udvidelse af skaden d 28/7, da vi mener vandskaden sker som resultat af den forkert monterede tagrende. Vi observerer gentagne gange, at vandet vælter ud over kanten af tagrenden, når det regner, hvilket bekræfter vores mistanke.

Denne skadeudvidelse afviser forsikringen. De mener ikke, at tagrenden alene er ansvarlig og derfor
ikke deres ansvar at udbedre. Men eftersom vi har fortaget de anviste forbedringer af terræn, sikret lyskassens forskansning og sikret, at kloakbrønde virker upåklageligt - så argumenterer vi, at det jo MÅ være tagrendens forkerte fald, som er årsag til at lyskassen er oversvømmet og resulteret i at vand er sivet ind gennem vinduer over lyskasse niveau.

Vi har efterfølgende måtte:
- fjerne ødelagt gulv
- haft forhøjede el udgifter til affugter
- anlægge nyt gulv

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de påtager sig ansvaret for følgeskader og dækker udgifter til udskiftning af gulve."

Selskabet har den 29/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

Indledning
Klagen vedrører følgeskader efter indtrængende vand i kælderen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold
skyldes klagers manglende vedligeholdelse af et afløb i en lyskasse ud fra kælderen, og at klager derfor ikke har påvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling
Klager overtog ejendommen, som er opført i 1976, den 1/6 2024. Ejendommen er beliggende [adresse]. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos selskabet på baggrund af tilstandsrapport [nummer], udarbejdet den 20/9 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 29/10 2024 anmeldte klager, at fundamentet mod syd havde slået en revne. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C og fotos vedlagt anmeldelsen som bilag D. Klager anmeldte den 14/1 2025, at hældningen på tagrenden var forkert. Anmeldelsen fremlægges som bilag E og fotos som bilag F.

Den 21/1 2025 besigtigede selskabets besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotat omhandlende revne fremlægges som bilag G og notat vedr. bagfald på tagrenden som bilag H. Selskabet meddelte den 4/2 2025 dækning til etablering af korrekt fald på tagrenden mod syd og afviste dækning af revner.

Den 28/7 2025 anmeldte klager, at der var vand på gulvet i kælderen på grund af, at det havde regnet meget. I den forbindelse oplyste klager, at vandet var samlet i lyskassen og havde stået 12 cm op over vinduesniveauet i kassen. Herefter fremsendte klager den 8/8 2025 et tilbud på udbedringen af bagfaldet på tagrenden, som fremlægges som bilag I.

Den 12/8 2025 fremsendte selskabet en erstatningsopgørelse inklusive godkendelse af det fremsendte tilbud og afviste dækning af vandskaden i kælderen.

Afgørelsen påklages den 28/8 2025 til selskabets interne klageafdeling, der den 25/9 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag J. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Selskabets opfattelse af sagen
Klager kræver, at selskabet skal dække vandskader i kælderen som følge af, at en lyskasse er blevet fyldt op med vand, og vand derfor har kunnet trænge igennem vinduer til kælderen.
…
Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktionen er udført med hanebånds-/manzardspær. Ydervægge er udført med hulmur. Ejendommens kælder er opført med kælderydervægge af beton/lecablokke. Selskabets besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er bagfald og lunke på det meste af tagrenden mod syd (bilag H).

Selskabet har som følge af denne omstændighed i afgørelsen fra den 4/2 2025 bl.a. oplyst følgende:

Tagrendernes funktion er ikke tilstrækkeligt på overtagelsestidspunktet til at kunne tage det vand der kommer fra taget, så det giver unødig opfugtning af underligger konstruktioner. Der er ikke direkte skade forårsaget af dette, dog skal tagrender være tætte og føre vand fra taget korrekt ned i afløb og væk fra konstruktioner. Hertil har selskabet ved samme lejlighed meddelt dækning til genetablering af korrekt fald af tagrenden.

Klager har den 28/7 2025 og dermed 5 måneder efter selskabets dækningstilsagn og ca. 14 måneder
efter overtagelsen anmeldt, at der er sket følgeskader i kælderen som følge af indtrængende vand via lyskassen.

I den forbindelse har klager oplyst, at årsagen til skaden dækket af forsikringen den 4/2 2025 ikke er udbedret, og at de har haft svært ved at finde en håndværker til at udbedre forholdet.

I anmeldelsen har klager også oplyst følgende:

Det er tydeligt, at vandet er løbet over tagrenden og samlet nede i lyskassen grundet det forkerte fald således vandstanden har stået op 12 cm op over vindues niveau i lyskassen. [Michael: Kursiv tilføjet]

Klager gør gældende, at skaderne i kælderen skyldes den omstændighed, at tagrenden er løbet over og fyldt lyskassen op, hvorefter vand har kunnet trænge gennem vinduer i lyskassen og skaderne dermed bør dækkes af selskabet som en følgeskade af det manglende fald på tagrenden, som selskabet allerede har meddelt dækning til.

Ved besigtigelsen af selskabets besigtigelseskonsulent den 21/1 2025 (bilag H) har konsulenten bemærket, at afløbet i lyskassen var tilstoppet.

Der var ved besigtigelsen ingen følgeskader indvendigt i kælderen, men alene opfugtning 15 cm ned under kældervinduet.

Konsulenten oplyser, at når afløbet bliver renset, vil lyskassen ikke længere blive fyldt op med vand og fugten vil aftage indvendigt.

Konsulenten har derfor ved besigtigelsen meddelt klager, at det tilstoppede afløb burde renses, og
at forholdet hører under almindelig vedligeholdelse, som derfor ikke er dækket af forsikringen.

Årsagen til at lyskassen på anmeldelsestidspunktet den 28/7 2025, 14 måneder efter overtagelsen, er blevet fyldt op med vand, skyldes derfor et tilstoppet afløb, hvilket klager allerede på tidspunktet for selskabets besigtigelse den 21/1 2025 var blevet oplyst om af selskabets besigtigelseskonsulent, burde renses.

Klager har før den 28/7 2025, hvor klager anmelder fugtskader i kælderen, ikke foretaget almindelig vedligeholdelse af afløbet, som man som husejer må påregne som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

At klager oplyser, at de før den 28/7 2025 har haft svært ved at få håndværkere til at udbedre det anmeldte forhold ved tagrenden over lyskassen ændrer ikke på, at hvis klager havde foretaget rensning af afløbet, som klager allerede ved selskabets besigtigelse den 21/1 2025 var blevet oplyst om af konsulenten var tilstoppet, ville følgeskaderne ikke være sket.

Når det anmeldte forhold alene består i manglende vedligeholdelse i form af rensning af afløbet, og da der først 14 måneder efter overtagelsen er opstået følgeskader i kælderen, som følge af det tilstoppede afløb, gør selskabet på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2024 var forhold, som ud over selskabets dækningstilsagn, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 18/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores oprindelige klage, og vores argumentation er som følger:

Selskabet har allerede anerkendt, at tagrenden er forkert monteret og dermed årsag til de uhensigtsmæssige vandmængder ved lyskassen, se bilag G. Tvisten i sagen angår derfor ikke årsagen, men hvorvidt de deraf følgende skader i kælderen er dækningsberettigende. I det følgende redegør vi for de punkter, hvor vi er uenige i selskabets vurdering, herunder de forhold og påstande som selskabet påberåber sig som grundlag for at afvise dækning.

<u>Sagsoversigt</u>
Indledningsvis er det er vigtigt at påpege, at der er tale om tre separate skadeanmeldelser, selvom

selskabet behandler dem som én skadesag:

1. Skadeanmeldelse 1: Den 29/10 2024: Revne i fundamentet mod syd. (Bilag C og Fotos D). Ikke relevant for klagesagen, da denne skade skyldes en stor buskbeplantning og ikke har nogen forbindelse til vand i kælderen.

2. Skadeanmeldelse 2: Den 14/1 2025: Hældning på tagrende er forkert. (Bilag E og Fotos F) Bevisførelsen for, at tagrenden er monteret forkert. Medhold fra selskabet den 4/2 2025. Dette er centralt for vores sag, da det direkte relaterer til problemet med vand i kælderen.

3. Følge skadeanmeldelse 3 og årsag til klage: Den 28/7 2025: Vand i kælderen. Indmeldt gennem mail, se Korrespondance J, hvor følgeskader til forkert monteret tagrende dokumenteres. Vand i kælderen og krav på dækning af udgifter. Dette er årsag til aktuelle klage anmeldelser og sag.

Sagsfremstilling
Dette afsnit er medtaget for at præcisere sagens faktiske omstændigheder og afgrænse de forhold, der er relevante for klagesagen.

- Den 29/10 2024 anmeldte klager en revne i fundamentet mod syd (Bilag C og fotos, Bilag D).

Denne skade (skadeanmeldelse 1) er ikke relevant for nærværende klagesag, idet revnen ikke er direkte beliggende i lyskassen og skyldes en buskbeplantning op mod husmuren, jf. Bilag D, billede 3. Dette fremgår også af skadeanmeldelsen (Bilag C), hvor det anføres, at skaden blev opdaget i forbindelse med fjernelse af et bed og større buske. Selskabet kom ikke for at besigtige dette før februar.

Ved besigtigelsen i februar sammenblander selskabet forhold fra skadeanmeldelse 1 (revne i fundament) med skadeanmeldelse 2 (forkert hældning på tagrende), som er den relevante skade i nærværende klagesag.

- Bilag G - Besigtigelsesnotat udarbejdet af [besigtigelseskonsulent] omhandlende skadeanmeldelse 1: Revne og fugt i fundamentet.

Af besigtigelsesnotat vedrørende skadeanmeldelse 1 (Bilag G) fremgår det, at revnerne vurderes som sædvanlige arbejds- eller bevægelsesrevner uden indvendig gennemgang. Der er således tale om en kosmetisk, udvendig skade uden relation til vandindtrængning i kælderen.

Konsulentens gennemgang af køkkenvinduet og tilhørende mørtelfuger ved rulleskifte er ligeledes uden relevans for nærværende sag.

Derimod beskrives forhold ved lyskassen, som er relevante, herunder revner og utætheder. Disse forhold blev udbedret i foråret, og selskabet blev efterfølgende inviteret til besigtigelse, hvilket blev afvist (korrespondance J, 12/8 og 19/8 2025).

- Bilag H - Besigtigelsesnotat udarbejdet af [besigtigelseskonsulent] omhandlende skadeanmeldelse 2: Forkert hældning på tagrende.

Af besigtigelsesnotat vedrørende skadeanmeldelse 2 (Bilag H) fremgår det, at tagrenden mod syd har bagfald og lunke, hvilket medfører, at vand ved regn løber over og ledes ned i lyskassen. Konsulenten konkluderer, at forholdet skyldes fejlmontering af rendejern og dermed dårligt udført håndværk. Det fremgår endvidere, at der under besigtigelsen stod 4-5 cm vand i tagrenden, og at samlingerne var utætte.

Det lægges således til grund, at tagrenden er monteret forkert og medfører, at væsentlige vandmængder ledes uhensigtsmæssigt til lyskassen. Konsulenten anfører, at afløbet i lyskassen bør renses, men foretager ikke nogen egentlig kontrol heraf. Eventuelle efterfølgende antagelser om afløbets funktion er derfor ikke dokumenteret.

Afløbet blev efterfølgende renset og kontrolleret i overensstemmelse med konsulentens anbefaling. Der har herefter ikke været problemer med afløbet ved normal nedbør. Selskabet blev inviteret til at besigtige dette, men afslog (korrespondance J, 12/8 og 19/8 2025).

Modsvar til selskabets opfattelse af sagen
Vi er uenige i selskabets vurdering af, at de anmeldte skader i kælderen alene skyldes manglende vedligeholdelse af afløbet i lyskassen. Efter vores opfattelse bygger selskabets afgørelse på en fejlagtig forståelse af årsagssammenhængen samt en urigtig vægtning af de faktiske forhold i sagen.

1. Dækningsberettigende skader
Selskabet hævder, at det påhviler klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2024 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Her er det centralt, at selskabet selv har anerkendt, at tagrenden er forkert monteret, herunder at der er bagfald og lunke, og at dette medfører, at vand ikke ledes korrekt væk fra konstruktionen. Selskabet har endvidere anerkendt, at dette giver anledning til unødig opfugtning af underliggende konstruktioner. Der er således tale om en konstruktionsfejl, som ubestridt var til stede på overtagelsestidspunktet. Når en tagrende ikke er i stand til at bortlede vand korrekt, og vand aktivt ledes mod facade og lyskasse, foreligger der netop en nærliggende risiko for skade. At der på tidspunktet for besigtigelsen (21/1) endnu ikke var indtrådt omfattende indvendige skader, kan ikke føre til et andet resultat, da forsikringen netop også omfatter forhold med nærliggende risiko for skade.

2. Forholdet mellem tagrende og vandskader
Selskabets konsulent har konstateret, at tagrendernes funktion ikke var tilstrækkelig til at håndtere vandet, der kommer fra taget, og at dette medfører unødig mængder vand ender i lyskassen og medføre opfugtning af underliggende konstruktioner.

Selskabet har altså allerede anerkendt årsagen (tagrenden) til følgeskaden (vand i kælderen), og spørgsmålet er derfor alene, om følgeskaderne er dækket – ikke hvad årsagen er.

Det er vigtigt at bemærke, at denne konstatering anerkender, at der er en direkte forbindelse mellem den forkert monterede tagrende og de opståede vandskader i kælderen. Det er derfor urimeligt
at påstå, at der ikke er direkte skade forårsaget af den mangelfulde tagrende.

3. Påstand om Tilstoppet afløb

Selskabet gør gældende, at den konkrete skade skyldes et tilstoppet afløb i lyskassen grundet misvedligehold. Dette er en udokumenteret påstand. Det bemærkes indledningsvist, at denne vurdering alene beror på en antagelse, idet konsulenten ikke foretog nogen egentlig kontrol eller funktionstest af afløbet ved besigtigelsen og ej hellere kom ud og besigtigede afløb efter skaden til trods for vi inviterede dem. Der foreligger ikke dokumentation for, at afløbet reelt var tilstoppet i et omfang, der kan forklare den indtrufne skade.

Det skal endvidere fremhæves, at afløbet i lyskassen blev renset og udbedret inden skadeanmeldelse 3 vedrørende vand i kælderen. Selskabets argumentation om manglende vedligeholdelse er derfor ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold på tidspunktet for skadens indtræden.

Derudover viser det efterfølgende forløb, at årsagen til vand ophobningen ikke kan tilskrives afløbet, da efter at tagrenden er blevet udbedret, er der ikke observeret vand i lyskassen – heller ikke under kraftig regn, storm eller tøbrud med smeltevand. Dette understøtter, at lyskassen ikke fyldes op ved normal funktion af tagrenden og et almindeligt fungerende afløb.

Det må derfor lægges til grund, at vandophobningen i lyskassen skyldes, at uhensigtsmæssigt store
vandmængder blev ledt direkte ned i lyskassen som følge af den forkert monterede tagrende med bagfald og lunke. Afløbet i lyskassen må i den forbindelse anses for en sekundær sikkerhedsfunktion, som ikke er dimensioneret til at håndtere sådanne unormale vandmængder. Den primære funktion – korrekt bortledning af regnvand via tagrenden – svigter, og ansvaret kan derfor ikke overføres til en sekundær vedligeholdelsesopgave.

Selv hvis afløbet måtte have været delvist tilstoppet, kan dette ikke føre til afvisning af dækning, når den væsentligste årsag til skaden er en anerkendt, dækningsberettiget konstruktionsfejl.

Den væsentligste og udløsende årsag er derfor fortsat den forkert monterede tagrende, som medfører en uhensigtsmæssig og koncentreret vandtilførsel til lyskassen. Efter almindelige forsikringsretlige principper kan dækning ikke afvises, når en dækningsberettigende skade årsag er den væsentligste årsag til skaden.

4. Følgeskader som følge af manglende vedligeholdelse af lyskasse eller terræn fald.
Selskabet henviser til forhold omkring manglende vedligeholdelse som årsag til skaden. Dette er ikke retvisende. De forhold, der ved besigtigelsen blev fremhævet som risikofaktorer – herunder revner i og omkring lyskassen – er efterfølgende udbedret, idet disse er blevet repareret og dermed ikke længere udgør en risiko.

Ligeledes er forhold vedrørende terræn reduceret, idet lyskassen er blevet forskanset, og der er etableret render omkring denne med henblik på at forhindre overfladevand i at løbe ned i lyskassen. Disse tiltag var gennemført inden skadeanmeldelse 3.

På tidspunktet for skadens indtræden var de af selskabet påpegede vedligeholdelsesforhold således udbedret. Den eneste tilbageværende risikofaktor var derfor den forkert monterede tagrende, som
fortsat medførte, at større vandmængder blev ledt uhensigtsmæssigt ned i lyskassen.

Det må på den baggrund lægges til grund, at skaden ikke kan tilskrives manglende vedligeholdelse, men derimod den allerede anerkendte fejl ved tagrenden.

5. Tidspunkt for rapportering
Det bemærkes, at skade 3 (vand i kælderen) blev anmeldt den 28/7 2025, hvilket må anses som en
rimelig tidsramme efter selskabets anerkendelse af den dækningsberettigede fejl ved tagrenden i februar 2025. I perioden har vi aktivt forsøgt at få udbedret forholdet og har dermed handlet i god tro uden at tilsidesætte vores vedligeholdelsespligt.

Det forhold, at tagrenden endnu ikke var udbedret på følgeskadestidspunktet, kan ikke føre til bortfald af dækning. Når selskabet har anerkendt en dækningsberettiget skade, kan en praktisk forsinkelse i udbedringen ikke medføre, at forsikringstager mister retten til dækning af følgeskader, der udspringer af samme forhold.

Endvidere tillægger selskabet det, at skaden er anmeldt 14 måneder efter overtagelsen, vægt. Dette er ikke afgørende, da tagrendens fejlmontering var til stede ved overtagelsen, og at den indebar en nærliggende risiko for skade, og at den anmeldte skade er en realisering af denne risiko. Forholdets karakter er netop, at skader kan opstå over tid eller ved konkrete vejrhændelser, hvorfor tidspunktet for skadens indtræden ikke ændrer på dækningsspørgsmålet.

6. Sammenfattende
Sammenfattende må det lægges til grund, at selskabets afvisning hviler på en forkert præmis om, at skaden alene skyldes manglende vedligeholdelse. Dette er ikke dokumenteret og er i modstrid med både selskabets egen anerkendelse af en væsentlig konstruktionsfejl og den faktiske årsagssammenhæng. Den reelle årsag til skaden er den fejlmonterede tagrende, som medfører, at vand ledes uhensigtsmæssigt til lyskassen og videre ind i kælderen. Betingelserne for dækning er dermed
opfyldt, idet der forelå en dækningsberettiget fejl ved overtagelsen, denne fejl indebar en nærliggende risiko for skade, og den anmeldte skade er en direkte følge heraf. Selskabets afvisning savner derfor grundlag, og vi fastholder vores krav om dækning af følgeskaderne.

Afsluttende bemærkning
Vi fastholder, at der er en klar og direkte sammenhæng mellem den forkert monterede tagrende og de anmeldte vandskader i kælderen. På den baggrund mener vi, at have krav på dækning af udgifter til udbedring af følgeskaderne som følge af vandindtrængningen."

Selskabet har i brev af 20/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker, at konsulenten ved besigtigelsen den 21/1 2025 oplyste, at afløbet skulle renses, men foretog ikke en egentlig kontrol heraf. Hertil oplyser klager, at klager efterfølgende har renset afløbet.

Ved besigtigelsen kunne konsulenten konstatere, at lyskassen havde været fyldt op med vand grundet et tilstoppet afløb. Dette forklarer, at konsulenten ikke foretog yderligere undersøgelser af selve afløbet, da det var åbenbart, at det var tilstoppet og som følge heraf anbefalede klager at rense dette.

Klager har ikke fremlagt nærmere dokumentation eks. i form af fakturaer på, at afløbet er blevet renset. Selskabet finder af den grund ikke, at klager har påvist, at afløbet er blevet renset tilstrækkeligt efter selskabets besigtigelse.

Hertil havde klager heller ikke udbedret tagrenden, som selskabet allerede havde meddelt dækning til på tidspunktet for anmeldelsen af følgeskaderne 5 måneder efter selskabets dækningstilsagn.

Klager bemærker, at klager i perioden aktivt havde forsøgt at udbedre forholdet. Klager har dog ikke fremlagt dokumentation på, at klager uden held har forsøgt at få håndværkere til at udbedre tagrenden, som selskabet har meddelt dækning til.

Selskabet gør gældende, at når klager ikke har udbedret tagrenden 5 måneder efter selskabets dæk-ningstilsagn, er det klagers egen risiko, hvis der som her sker følgeskader. Selskabet dækker derfor ikke følgeskader som kan tilskrives, at klager ikke i rimelig tid, har foretaget udbedring.

At tagrenden ikke er blevet udbedret efter selskabets dækningstilsagn, er medvirkende årsag til, at
lyskassen er blevet fyldt op og indtrængende vand i kælderen. Dog er mangler ved tagrenden ikke den reelle årsag, da lyskassen ikke var blevet fyldt op med vand, hvis afløbet var vedligeholdt af klager. Når det anmeldte forhold alene hører ind under klagers almindelige vedligeholdelse af ejen-dommen, som man som husejer må påregne, samt klagers manglende udbedring af forholdet ved tagrenden, som selskabet allerede havde meddelt dækning til 5 måneder før anmeldelsestidspunktet, fastholder selskabet, at omkostningerne til udbedringen af følgeskaderne i kælderen ikke er dækket af selskabet."

Klageren har i brev af 21/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Modsvar på selskabets svar den 20/4:
Vi er fortsat uenige i selskabets vurdering, jf. høringssvar af 20/4 2026. Selskabets argumentation hviler på en fejlagtig årsagsvurdering samt en urigtig anvendelse af reglerne om vedligeholdelse og egen risiko.

1. Påstand om tilstoppet afløb er ikke dokumenteret
Selskabet anfører, at det var 'åbenbart', at afløbet var tilstoppet.

Dette er ikke dokumenteret og der blev ikke foretaget nogen egentlig undersøgelse eller funktionstest af afløbet ved besigtigelsen. Vurderingen beror således alene på en visuel antagelse.

Selskabet pålægger samtidig klager (os) en bevisbyrde for, at afløbet er renset. Dette er ikke rimeligt. Der gælder ikke krav om fakturadokumentation for almindelig vedligeholdelse udført af ejer selv og selskabet har ikke efterspurgt billede dokumentation. Det afgørende er den faktiske funktion, og det kan lægges til grund, at der efterfølgende ikke har været problemer med afløbet ved nedbør.

2. Den væsentligste årsag er fortsat den fejlmonterede tagrende
Selskabet gør gældende, at tagrenden ikke er den reelle årsag. Dette er i modstrid med deres egen

tidligere vurdering. Selskabet har allerede anerkendt, at tagrenden er fejlmonteret og medfører, at vand ledes uhensigtsmæssigt til lyskassen. Tvisten angår derfor ikke årsagen, men dækningen af følgeskaderne. Den vandmængde, der tilføres lyskassen som følge af bagfald og lunke, er ikke en normal belastning. Afløbet i en lyskasse er ikke dimensioneret til at håndtere sådanne koncentrerede vandmængder. Selv hvis afløbet måtte have været delvist tilstoppet, kan dette højst anses som en medvirkende faktor. Den væsentligste og udløsende årsag er den fejlmonterede tagrende. Efter almindelige forsikringsretlige principper kan dækning ikke afvises, når en dækningsberettiget skadeårsag er den primære årsag til skaden.

3. Manglende dokumentation kan ikke føre til afvisning
Selskabet anfører, at klager (os) ikke har dokumenteret:

- rensning af afløb
- forsøg på at få håndværkere

Dette kan ikke føre til afvisning.

Der gælder ikke et generelt dokumentationskrav for almindelig vedligeholdelse eller mundtlig kontakt med håndværkere. Selskabet kan ikke opstille et sådant skærpet beviskrav uden hjemmel. Det relevante er, om vi har handlet rimeligt. Vi har løbende forsøgt at få udbedret forholdet, hvilket må anses som tilstrækkeligt.

4. Passivitetsargumentet (egen risiko) er ikke anvendeligt
Selskabet gør gældende, at manglende udbedring inden for 5 måneder medfører, at følgeskader er vores egen risiko. Der gælder ikke et krav om øjeblikkelig udbedring, men alene at forsikringstager handler inden for rimelig tid. I praksis må der tages højde for tilgængelighed af håndværkere og sædvanlige ventetider. Vi har arbejdet i god tro og forsøgt at finde håndværkere. Derudover kan selskabet ikke afskære dækning for følgeskader af en allerede anerkendt dækningsberettiget fejl med henvisning til, at udbedringen endnu ikke er gennemført. Dette ville i realiteten udhule forsikringsdækningen.

Konklusion
Selskabets afvisning hviler på to forhold:
1. at skaden skyldes manglende vedligeholdelse
2. at klager (vi) har udvist passivitet

Dette har vi argumenteret for ikke er tilfældet og argumenteret at skaden er sket grundet:
● den fejlmonterede tagrende, der var til stede ved overtagelsen
● den indebar en nærliggende risiko for skade
● skaden er en realisering af denne risiko
● Skaden må altså anses som en direkte følge af den allerede anerkendte konstruktionsfejl.

Vi fastholder derfor vores krav på dækning af udgifter til udbedring af følgeskaderne i kælderen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. I skadesanmeldelse af 14/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Udvidelse af skade

Pr. aftale telefonisk eftersender jeg her billeder på udvidelse af skade. Tagrende ses oversvømmet, da hældning på tagrende er forkert. Vandet når slet ikke hen til nedløbsrør før end vand løber over kanten. Vandet er nu ophobet i kælderskakt der giver øget fugt i soklen. Vand er fjernet efter aftale med henblik på skadebegrænsning. Tekniker informeret pr sms."

I selskabets besigtigelsesnotat (revner) af 24/1 2025 er det bl.a. anført:

"Forhold: 1 – revne og fugt ved fundament
…
Anmeldt dato: 29/10 2024
…
Anmeldt forhold omhandler:
Der anmeldes revne og fugt i fundamentet, forsikringstager har siden hen, observeret at tagrenden på huset over lyskassen løber over, da der er bagfald og en stor lunke, dette er med til at opfugte hele området, også facader og fundament. Jeg har lagt fotos og videoer fra forsikringstager på sagen. Dette er forhold 2.
…
Konklusion:
Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives sædvanlig byggestil. Jeg vurderer, at årsagen til, at der er opstået mindre revne i fundamentet mod syd, er sædvanlig arbejds-/bevægelsesrevne, i dette tilfælde her, er det hvor kældervæggen stopper indvendigt (der er ikke fuld kælder under huset). Fundamenter og facader kræver løbende vedligeholdelse. Der er ikke revne indvendigt. Der er flere steder på sokkelpudsen omkring lyskassen, og mørtelfuger ved rulleskifter der er med huller og revner. Der er også flere revner nede i lyskassen. Partielt er lyskassen med mindre huller og ikke helt tæt. Ved afløbet i lyskassen ses mørtlen løs. Revner og huller er alm. forekomne for huse af samme alder og tilskrives slid og ælde samt bevægelsesrevner. Huset er fra 1976. Det er udført efter sædvanlig byggemetode. Følgeskaden af revnen ved siden af lyskassen er at sokkelpudsen har over tid løsnet sig og med manglende vedhæftning. Når først sokkel pudsen revner og kan opsuge fugt, vil området blive større og større, det ses ofte at det frostsprænger. Det er lovligt udført i 1976 og revner og huller har ikke givet anledning til følgeskader. Der har været større beplantning foran det berørte område. Forsikringstager er bekendt med de mindre afskallinger på soklen rundt huset. Så det er ikke dem de anmelder."

I selskabets besigtigelsesnotat (tagrende) af 24/1 2025 er det bl.a. anført:

"Forhold: 2 – bagfald og lunke på tagrende mod syd
…
Anmeldt dato: 21/1 2025
…
Anmeldt forhold:
Bagfald og lunke på tagrende mod syd. Ved NORMALT regnvejr, løber tagrenden over, og vandet vælter ned i lyskassen. Der er vedlagt billeder og videoer fra forsikringstager.
…
Konklusion:
Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk. Årsagen til at der er nævneværdigt bagfald og lunke på det meste af tagrenden mod syd, er at man ikke har monteret rendejernene korrekt. Dette medfører, at vandet løber ud over renden og påfører terræn, lyskasse og fa-

cade unødig opfugtning. Da det meste af lunken er hen over lyskassen, kan jeg ikke komme op og måle der, men der hvor jeg kan måle, er der bagfald på 13mm på en meter på besigtigelsen står der ca. 4-5 cm. vand i tagrenden ved den lange lunke. Visuelt kan lunken også ses. Samlingerne på tagrenden er også utætte. Huset er fra 1976, men tagrenderne vurderer jeg til at være skiftet inden for 5-10 år. Det er ikke udført efter sædvanlig byggemetode, da der skal være tilstrækkeligt fald mod nedløbet.

Det skal nævnes, at forsikringstager har haft problemer med at få afløbet i lyskassen til at trække, men de er i gang med at undersøge og muligvis udbedre. At lyskassen bliver fyldt med vand, skyldes tilstopning af afløb, som omhandler almindelig vedligeholdelse. Jeg oplyser til forsikringstager, at det ikke er noget vi kan hjælpe med. Forsikringstager accepterer.

Indvendigt er der ingen følgeskader, men alene opfugtning 15 cm ned. Når afløbet bliver renset, vil lyskassen ikke blive fyldt op med vand og fugten vil aftage indvendigt."

I mail af 4/2 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"**Forhold 2 - Bagfald og lunke på tagrende mod syd**
Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Ved besigtigelsen ses husets tagrende mod syd. Her måles tagrenden med 13 mm bagfald 2 m fra nedløbet. I tagrenden kunne der ses stående vand ca. 4-5 cm. Indvendigt i kælderen måles der forhøjet fugt under vinduet, som aftager længere væk herfra. Ude i lyskassen ses der en del revner i bunden, som også er beskrevet i forhold 1. Størstedelen af lunken er hen over lyskassen, hvor det ikke har været muligt at komme op og måle efter. Dog kunne dette visuelt ses fra terrænet. Terræn har fald ind mod lyskassen. Årsagen til tagrenden løber over, tilskrives manglende korrekt fald mod nedløb. Det større bagfald gør, at tagrenden ikke kan fungere efter hensigten. Ligeledes ses tagrendens samlinger utætte.

Det ses at monteringen af rendejern ikke er udført optimalt og giver således anledning til lunker i tagrenden. Bagfaldet og lunkerne i tagrenden medfører at vandet løber ud over og påfører terræn,
lyskasse og facade unødig fugt. Tagrendernes funktion er ikke tilstrækkeligt på overtagelsestidspunktet til at kunne tage det vand, der kommer fra taget, så det giver unødig opfugtning af underligger konstruktioner. Der er ikke direkte skade forårsaget af dette, dog skal tagrender være tætte og føre vand fra taget korrekt ned i afløb og væk fra konstruktioner.

Ejerskifteforsikringen kan på baggrund af ovenstående tilbyde dækning til at genetablere korrekt fald i tagrenden.

Konsulenten oplyser, at udbedringen består i at demontere sydsidens tagrende ca. 17 meter, hvorefter nederste række tegl afmonteres til genbrug senere. Rendejern udskiftes og de nye monteres med korrekt fald mod nedløb. Til slut monteres rende og tegl. Til opgaven kræves der stillads, som også indgår i udbedringsløsningen. Når tagrendens fald udbedres, vil facaden kunne op tørre naturligt og vil ikke opfugtes udover det sædvanlige.

13. 104511

Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du indhente et udspecificeret tilbud på ovenstående arbejde. Arbejdet bør ikke sættes i gang før erstatningen er opgjort. Ved udbetaling af erstatning vil der blive fratrukket en selvrisiko på 5.000 kr., i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 8."

I mail af 21/5 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Den 30/3 modtog vi den nedenstående mail, og jeg har to spørgsmål.

1) Hvor længe er det sagen gyldig? Vi har haft meget travlt, og vi har haft svært ved at finde håndværkere. Men nu vil jeg prøve igen, men ville bare høre at forsikringen stadig gælder?

2) Hvordan sikrer jeg mig at håndværkeren laver arbejdet i overensstemmelse med det som forsikringen dækker? Skal jeg bare sende beskrivelsen til håndværkeren?

Jeg går ud fra at vi betaler håndværkeren, og sender jer fakturaen."

14. 104511

I mail af 23/5 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

> "1. Det anbefales altid ved dækningstilsagn, at der indhentes tilbud hurtigst muligt. Ifølge forsikringens betingelser punkt 5.2 fastsættes erstatningen til det beløb, som det på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede. Forældelsen gælder efter betingelsernes punkt 5.5, hvor der gælder en generel forældelse på 3 år.
>
> 2. Du må gerne sende håndværkeren hele afgørelsen, for at det kan give overblik. Ejerskifteforsikringen yder ikke garanti for kvaliteten af arbejdet, da vores rolle udelukkende er at vurdere skaderne og tilbyde dækning baseret på den billigst mulige forsvarlige løsning. Oplyser håndværkeren ændringer i udbedringsløsningen eller ikke kan udføre arbejdet i henhold til vores, må de sørge for at beskrive den løsning de anbefaler. For at kunne opgøre en erstatning, skal jeg bruge et tilbud hvorefter jeg kan oplyse betalingsmuligheder."

I mail af 28/7 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

> "Jeg skriver her grundet der er sket en udvidelse af skaden, i forbindelse med det har regnet så meget.
>
> Da vi kom hjem fra ferie i weekenden, fandt vi vand på gulvet i kælderen, der har ødelagt gulv-til-gulv tæppet og dele af væggen har fået en del fugt, hvor tapetet er begyndt at boble/skalle af. Vi har med det samme sat gang i at stoppe skaden ved at sætte affugter op og fjern det beskadigede gulvtæppe for at forebygge mug og svamp.
> Men har naturligvis udgifter til dette:
> - Affugter strøm
> - fugt plast afspærring
> - leje af gulvtæppe stripper.
> - nyt gulv til 45 kvm rum ca.
>
> Vi har kontaktet husforsikring i [husforsikringsselskabet], der desværre ikke dækker, da der ikke har været officielt skybrud ifølge DMI på adressen i perioden vi har været på ferie. Jeg har vedsendt min forsikringspolice. Det er tydeligt, at vandet er løbet over tagrenden og samlet nede i lyskassen grundet det forkerte fald således vandstanden har stået op 12 cm op over vindues niveau i lyskassen. Vi vedsender her billeder af, hvordan vand er trængt ind, har stået i 12 cm højde over vindues
> niveau og gulvtæppe+ væg skader.
>
> I forbindelse med udbedring af bagfald og lunke på tagrende mod syd: Vi forsøgt at få håndværkere på af mange omgange, men bliver mødt med enten:
> - Intet svar
> - Ikke tid før efter sommerferien
> - Ikke lyst til at udbedre skaden ved at genbruge materialer.
> - De mener det er billigere at bruge nye materialer som afviger fra det som der står i jeres mail."

I mail af 12/8 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

> "På baggrund af dine billeder og beskrivelse af oplevelsen, ser det ud til at være omhandlende forhold 1, som er behandlet og afgjort i seneste afgørelse. Der er ved besigtigelsen konstateret

revner i fundament og ved lyskassen, samt særligt anmærkede fuger i tilstandsrapporten, som kan medvirke til mulig indtrængende vand. Af hensyn til din mail og billederne ser det ud som om at nedbør ophober sig i lyskassen og gennem revner og fuger trænger vandet ind. Dette vurderes behandlet under forhold 1, hvorfor det relatere sig til udefrakommende nedbør/vand.

Det vurderes ikke alene, at der årsagssammenhæng mellem bagfald på tagnedløb og direkte indtrængende vand. Nedbør kan trænge ind, når vandet ved lyskassen stemmer op over kanten af vinduet, hvilket bekræfter at være udefra kommende forhold. I øvrigt er det sandsynligt at terrænet falder mod bygningen, hvilket øger risiko for, at vand kan stå inde ved ydervægge og lyskassen, når der regner meget.

Der er dermed tale om en årsag, som er beliggende udenfor bygningen, hvilket er undtaget dækningen på en ejerskifteforsikring. Se forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. Jeg har gennemgået fremsendte tilbud [tømrermester], pålydende 37.398,45 kr. inkl. moms, hvilket vurderes at være passende i forhold til den anviste udbedringsmetode samt økonomi. Tilbuddet kan derfor danne grundlag for erstatningen. Ved udbetaling af erstatning fratrækkes selvrisiko på 5.000 kr. Erstatningen opgøres således (nedenstående beløb er inkl. moms):

• Udbedring, jf. tilbud:	37.398,45 kr.
• Selvrisiko:	- 5.000,00 kr.
• Til udbetaling:	32.398,45 kr.

Udbedringen kan nu igangsættes, du kontakter selv håndværkeren for aftale om påbegyndelse af arbejdet."

I mail af 12/8 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Tak for din mail og accept af tilbud - det igangsætter vi med det samme.

Angående din anden vurdering af vand i kælderen, er vi meget uenige. Vi har siden tilsyn muret lyskassen og fundament omkring lyskassen, således vand ikke kan trænge ind. Altså er forhold 1 udbedret.

Vandet er løbet over tagrenden grundet forkert fald og løbet langs huset ned i lyskassen. Altså er skaden på kældergulvet sket netop grundet tagrenden som I har medgivet er monteret forkert og skal udbedres gennem jer. Altså skal I også tage omkostninger til gulvet.

De anmærkede fuger er ved køkkenvinduer og badeværelsesvinduet og ikke i lyskassen. Altså ikke relevant.

Terrænfald er også taget højde for idet der er en forhøjet stenkast og 'rende' på bedside således vand ikke kan løbe af terræn ned i lyskassen. I er velkommen til at sende en mand til at besigtige forhold. Men vi er bestemt ikke enige i jeres vurdering og ønsker second opinion.

Vi har haft 3 gulv firmaer ude der estimere mellem 30-45.000 kr. afhængig af gulvtyper og haft forhøjet el-udgifter til affugter i en uge."

Ankenævnet *for* Forsikring

16. 104511

17. 104511

I mail af 19/8 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

> "Jeg har nu gennemgået forholdet med konsulenten.
>
> Vi er enige i, at tagrendens bagfald har været medvirkende årsag til at vand har haft mulighed for at trænge ind i kælderen. Dog har det ved vores første besigtigelse ikke været muligt at konstatere følgeskader heraf. Dette bekræfter således, at det efter vores tilsagn om dækning har udviklet sig, hvilket kunne undgås, hvis det indenfor rimelig tid blev udbedret.
>
> Tilsagnet om dækning blev afgjort den 4/2 2025, hvilket nu er over 6 måneder siden. Løbende har jeg oplyst, at hvis håndværkerne ikke har haft mulighed for at udarbejde et tilbud efter vores anvisning, er det muligt at de udarbejder et tilbud, på hvad de mener er en retvisende udbedring. Af denne grund har det været muligt indenfor rimelig tid at indhente tilbud på opgaven, så bagfaldet kunne udbedres.
>
> Det at skaden har udviklet sig efter et halvt år, kan ikke komme i betragtning under ejerskifteforsikringen. Desuden har vi i dækningstilsagnet under beskrivelsen for udbedringen, lagt vægt på at facaden ville tørre naturligt og ikke opfugtes udover det sædvanlige, efter udbedringen at tagrendens bagfald udføres.
>
> Der er generelt flere faktorer, der går ind og medvirker til, at nedbør har adgang ind i husets kælder. Generelt er det vigtigt at pointere ældre huse med kælder ikke nødvendigvis har den mest optimale fugtsikring, de fleste ældre kældre har ingen fugttætning og der kan derfor ved særlig nedbør trænge fugt ind kælderen.
>
> Det er således heller ikke usædvanligt, at der i ældre ejendomme kan trænge fugt ind i kælderen ved perioder med større mængde nedbør. Opstigende grundfugt er ikke ualmindeligt, og dette adskiller sig ikke fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og stand. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde dækning. Se forsikrings betingelsernes punkt 3.1.
>
> På baggrund af ovenstående og naturligvis tidligere mail, er det udover hvad ejerskifteforsikringen har og kan tilbyde dækning til og på baggrund af ovenstående ikke muligt at udvide dækningen til at omhandle gulvene i kælderen."

I mail af 28/8 2025 til selskabets klageafdeling har klageren bl.a. anført:

> "Vi har anmeldt at tagrenden på husets er sydside er forkert monteret, således store mængder vand
> løber over tagrenden og har fået medhold i dette, da tagrenden har bagfald og skal udbedres efter
> en konsulent har været ude og vurdere ejendommen.
> …
> Under tagrenden på sydsiden er der en lyskasse - denne fik vi at vide skulle tætnes sledes vand ikke kunne trænge ned igennem revner og huller - Dette fik vi tætnet med det samme.
> …
> Altså må man konkludere, at når fugerne/ revnerne er tætnet - så kan der ikke sive vand ind naturligt grundet misvedligehold i lyskassen. Vi fik også at vide at terrænet skulle sikres med en rende og forhøjelse af stenkant, således vand ikke kunne løbe fra terræn og ned i lyskassen. Begge

> forhold fik vi fixet indenfor 14 dage. Altså må fremtidige skader på bygningen skyldes tagrendens bagfald som konsulenten selv skriver. Vi har i flere måneder forsøgt at etablere kontakt til håndværkere, der ville lave arbejdet, men blevet mødt med manglende svar, lange ventetider eller ikke mulighed for at lave arbejdet ud fra forsikringens beskrivelse. Da vi så kom hjem fra ferie her i juli kom vi hjem til vand i kælderen, hvor kældergulv var totalt ødelagt. Vi har måtte bortskaffe gulvet og have en affugter på i +1uge for at tørre vægge og rum. Vi har haft forskellige håndværkere ude og vurdere pris på nyt gulv og priserne ligger mellem 35-50.000 tusind afhængig af materiale. Vi har vedhæftet hvad vi kan læse os frem til, er den bedste løsning for kælder. Vandet er sivet ind igennem vindues partier efter lyskassen har stået under vand. Den store mængde vand er som argumenteret tidligere endt i lyskassen grundet den forkert monterede tagrende og er en DIREKTE SKADE grundet udvidelse af problemet og vi forventer, at I dækker udgifter til skift af gulve."

I mail af 25/9 2025 til klageren har selskabet klageafdeling bl.a. anført:

> "I har fremsendt nogle billeder, som viser lyskassen efter vandskaden, og det ses på billederne, at vandet i lyskassen må have stået meget højt, da der ligger jord/slam på vinduernes bundstykker. Der ligger desuden en del jord i bunden af lyskassen, hvilket ikke kan stamme fra tagrenden, men må skyldes, at overfladevand fra haven, er løbet ned i lyskassen i den sydlige ende, hvor der kun er
> lav kant mod det højere liggende terræn.
>
> Jeg er enig i, at der i forbindelse med den nedbør, som har forårsaget skaden, sandsynligvis også har været overløb fra tagrenden, som har bidraget til den store vandmængde i lyskassen, men vandindtrængningen i kælderen, kan dog ikke beskrives som en følgeskade af lunken i tagrenden, da det egentlige problem har været, at afløbet fra lyskassen må have været tilstoppet.
>
> Lunken i tagrenden har været der i mange år, og det er ikke sådan, at der naturligt vil trænge vand ind i kælderen, fordi tagrenden løber over. Der har således tidligere, både før og efter jeres overtagelse været kraftig regn i området uden, at der af den årsag er løbet vand i kælderen.
>
> Lyskasse og kælderydervægge m.m. er udført til også at kunne modstå kraftige regnskyl, og afløbet fra lyskassen er udført i en dimension, som uden problemer, vil kunne håndtere den ekstra regnmængde, som lunken i tagrenden bidrager med, forudsat naturligvis, at afløbet ikke er stoppet.
>
> Det er ikke min opfattelse, at der kan siges at være den fornødne årsagssammenhæng mellem det forhold vi har dækket, og den skade I har oplevet i kælderen, ligesom vandindtrængningen i kælderen heller ikke kan siges at være en påregnelig følgeskade af lunken på tagrenden."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

> "2. Forsikringens dækningsomfang
> …

2.2 Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.
…
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.
…
4.9 Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

4.10 Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1976. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2024 og anmeldte den 29/10 2024, at fundamentet mod syd havde slået en revne. Den 14/1 2025 anmeldte klageren, at hældningen på tagrenden var forkert. Den 21/1 2025 besigtigede selskabets besigtigelseskonsulent ejendommen, og den 4/2 2025 meddelte selskabet dækning til etablering af korrekt fald på tagrenden mod syd og afviste dækning af revner. Den 28/7 2025 anmeldte klageren, at der var sket følgeskader i kælderen som følge af indtrængende vand via lyskassen, da det havde regnet meget. Klageren fremsendte den 8/8 2025 tilbud på udbedringen af bagfaldet på tagrenden på 37.998,45 kr., som selskabet godkendte den 12/8 2025. Selskabet afviste samtidig dækning af vandskaden i kælderen. Klageren ønsker dækning for udskiftning af gulve i kælderen.

Klageren har anført, at det er tydeligt, at vandet er løbet over tagrenden og samlet nede i lyskassen grundet det forkerte fald, således at vandstanden har stået 12 cm op over vinduesni-

veauet i kassen. Vandskaden i kælderen er derfor en følgeskade af bagfaldet på tagrenden, som selskabet allerede har anerkendt at dække, og selskabet skal derfor også dække udgifterne til udskiftning af gulve i ejendommens kælder. Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at afløbet i lyskassen bør renses, men har ikke foretaget nogen egentlig kontrol heraf. Eventuelle antagelser om afløbets funktion er ikke dokumenteret. Klageren har anført, at de i foråret 2025 har udbedret terrænfald ved at forskanse lyskassen, grave render, fuge revner efter anvisning og sikre kloakafløb og brønde. Den eneste logiske risikofaktor for fremtidig vandskade er derfor tagrenden. Klageren har i foråret 2025 forgæves forsøgt at få en aftale med en håndværker, men forsikringens beskrivelse af arbejdet med udbedring af bagfaldet på tagrenden har ikke kunnet accepteres af forskellige firmaer. Det forhold, at tagrenden endnu ikke var udbedret på følgeskadestidspunktet, kan ikke føre til bortfald af dækning. Det efterfølgende forløb har vist, at årsagen til vandophobningen ikke kan tilskrives afløbet, da der ikke er observeret vand i lyskassen, efter at tagrenden er blevet udbedret, heller ikke under kraftig regn, storm eller tøbrud med smeltevand. Dette understøtter, at lyskassen ikke fyldes op ved normal funktion af tagrenden og et almindeligt fungerende afløb.

Selskabet har anført, at årsagen til, at lyskassen på anmeldelsestidspunktet den 28/7 2025, 14 måneder efter overtagelsen, var blevet fyldt op med vand, skyldtes et tilstoppet afløb, hvilket klageren allerede ved selskabets besigtigelse den 21/1 2025 blev oplyst om af selskabets besigtigelseskonsulent. Klageren har før den 28/7 2025, hvor klageren anmeldte fugtskader i kælderen, ikke foretaget almindelig vedligeholdelse af afløbet, som man som husejer må påregne som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Klageren ikke fremlagt dokumentation eksempelvis i form af fakturaer på, at afløbet er blevet renset efter selskabets besigtigelse. Når klageren ikke har udbedret tagrenden 5 måneder efter selskabets dækningstilsagn, er det klagerens egen risiko, hvis der sker følgeskader. Klageren har ikke fremlagt dokumentation for, at man uden held har forsøgt at få håndværkere til at udbedre tagrenden. At tagrenden ikke er blevet udbedret efter selskabets dækningstilsagn, er medvirkende årsag til, at lyskassen er blevet fyldt op og indtrængende vand i kælderen. Dog er mangler ved tagrenden ikke den reelle årsag, da lyskassen ikke var blevet fyldt op med vand, hvis afløbet var vedligeholdt af klageren.

21. 104511

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat (revner) af 24/1 2025, at "Der anmeldes revne og fugt i fundamentet, forsikringstager har siden hen, observeret at tagrenden på huset over lyskassen løber over, da der er bagfald og en stor lunke, dette er med til at opfugte hele området, også facader og fundament. … Konklusion: Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives sædvanlig byggestil. Jeg vurderer, at årsagen til, at der er opstået mindre revne i fundamentet mod syd, er sædvanlig arbejds-/bevægelsesrevne, i dette tilfælde her, er det hvor kældervæggen stopper indvendigt (der er ikke fuld kælder under huset). Fundamenter og facader kræver løbende vedligeholdelse. Der er ikke revne indvendigt. Der er flere steder på sokkelpudsen omkring lyskassen, og mørtelfuger ved rulleskifter der er med huller og revner. Der er også flere revner nede i lyskassen. Partielt er lyskassen med mindre huller og ikke helt tæt. Ved afløbet i lyskassen ses mørtlen løs. Revner og huller er alm. forekomne for huse af samme alder og tilskrives slid og ælde samt bevægelsesrevner. Huset er fra 1976. Det er udført efter sædvanlig byggemetode. Følgeskaden af revnen ved siden af lyskassen er at sokkelpudsen har over tid løsnet sig og med manglende vedhæftning. Når først sokkel pudsen revner og kan opsuge fugt, vil området blive større og større, det ses ofte at det frostsprænger. Det er lovligt udført i 1976 og revner og huller har ikke givet anledning til følgeskader. Der har været større beplantning foran det berørte område. Forsikringstager er bekendt med de mindre afskallinger på soklen rundt huset. Så det er ikke dem de anmelder."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat (tagrende) af 24/1 2025: "Anmeldt forhold: Bagfald og lunke på tagrende mod syd. Ved NORMALT regnvejr, løber tagrenden over, og vandet vælter ned i lyskassen. Der er vedlagt billeder og videoer fra forsikringstager. … Konklusion: Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk. Årsagen til at der er nævneværdigt bagfald og lunke på det meste af tagrenden mod syd, er at man ikke har monteret rendejernene korrekt. Dette medfører, at vandet løber ud over renden og påfører terræn, lyskasse og facade unødig opfugtning. Da det meste af lunken er hen over lyskassen, kan jeg ikke komme op og måle der, men der hvor jeg kan måle, er der bagfald på 13mm på en meter på besigtigelsen står der ca. 4-5 cm. vand i tagrenden ved den lange lunke. Visuelt kan lunken også ses. Samlin-

gerne på tagrenden er også utætte. Huset er fra 1976, men tagrenderne vurderer jeg til at være skiftet inden for 5-10 år. Det er ikke udført efter sædvanlig byggemetode, da der skal være tilstrækkeligt fald mod nedløbet. Det skal nævnes, at forsikringstager har haft problemer med at få afløbet i lyskassen til at trække, men de er i gang med at undersøge og muligvis udbedre. At lyskassen bliver fyldt med vand, skyldes tilstopning af afløb, som omhandler almindelig vedligeholdelse. Jeg oplyser til forsikringstager, at det ikke er noget vi kan hjælpe med. Forsikringstager accepterer. Indvendigt er der ingen følgeskader, men alene opfugtning 15 cm ned. Når afløbet bliver renset, vil lyskassen ikke blive fyldt op med vand og fugten vil aftage indvendigt."

Nævnet bemærker, at vandskaden i kælderen først er opstået efter overtagelsen. Forsikringen dækker alene skader eller nærliggende risiko for skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren skal derfor bevise, at vandskaden i kælderen er en dækningsberettigende følgeskade til en skade eller nærliggende risiko for skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at vandskaden i kælderen udgør en dækningsberettigende følgeskade til skaden ved tagrenden eller til en anden dækningsberettigende skade ved ejendommen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for vandskaden i kælderen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at den mangelfulde funktion af tagrenden er hovedårsag til, dels at lyskassen blev fyldt med vand, dels at vandet ikke fik afløb fra lyskassen, men trængte ind i kælderen.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent den 24/1 2025 vurderede, at årsagen til, at lyskassen bliver fyldt med vand, var tilstopning af afløb. Klageren har ikke godtgjort, at afløbet var udbedret og funktionelt, da vandskaden i kælderen indtraf i juli 2025. Udbedring af tilstoppede afløb hører under klagerens almindelige vedligeholdelses-

forpligtelse, og skader, der opstår 1 år efter overtagelsen som følge af manglende iagttagelse heraf, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt ved først at have indhentet tilbud på udbedring af den forkerte monteret tagrende mere end 5 måneder efter selskabets dækningstilsagn og først efter, at klageren anmeldte vandskaden den 28/7 2025.

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.



Peter Thønnings