

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 104572:

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 med basisdækning. Den forsikrede ejendom er et fritidshus opført i 1963 og er overtaget af klageren den 1/6 2023. Tilstandsrapporten af 19/8 2022 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Tag: Ingen adgang til tagrum/ventileret hulrum

Tagrum: Ingen adgang til tagrum (ventileret hulrum)

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	20
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	20 år

...

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Hele boligen er renoveret igennem årene 2005-2021

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

104572

4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	Fladt tag i køkken alrum
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor på taget der er eller har været skader - Hvilke skader - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Har rettet op på taget i køkken alrum, og lagt nyt tagpap

"

I klageskema af 22/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Den 1/3 2024 dryppede det første regnvand fra gipsloftet i alrummet. Jeg anmeldte skaden telefonisk og fik som svar, at jeg skulle indhente tilbud på reparation. Jeg anmeldte skaden igen den 7/4 2025 med samme svar. Da jeg igen anmeldte skaden den 31/7 2025 fik jeg oplyst, at man ikke behandlede skader, som ikke var skriftligt anmeldt. Jeg fremsendte derfor skadesanmeldelse 1/8 2025. Af tilstandsrapporten fremgår, at tagpap og tagkonstruktion var blevet udskiftet over skadesområdet. Ved besigtigelse og opgørelse af skadens omfang af taksator og professionel tagdækker konstateredes det, at der ikke var udskiftet tagpap. Indvendigt var gipsloftet repareret inden udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det tager et stykke tid inden regnvand trænger igennem isolering og gips, derfor er først konstateret 8 måneder efter overtagelsen den 1/6 2023. Det er mærkeligt, at argumentationen skifter fra afslag til afslag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have udbedret skaden som opgjort af taksator og i henhold til fremsendte tilbud udfærdiget efter taksators anvisninger."

Selskabet har den 3/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

Indledning:

Klagen vedrører utætheder i et tagpaptag, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er opstået længe efter overtagelsestidspunktet og i øvrigt kan tilskrives almindeligt slid og ælde.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1963, den 1/6 2023. Ejendommen er beliggende [adresse]. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos selskabet på baggrund af tilstandsrapport [nummer], udarbejdet den 19/8 2022. Police

og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B. Den 1/8 2025 anmelder klager vandindtrængen i alrummet. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 28/8 2025 besigtiger selskabet. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 16/9 2025 afviser selskabet dækning. Afgørelsen påklages til selskabets interne klageafdeling, der den 9/10 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Selskabets opfattelse af sagen:

Klager kræver, at selskabet skal dække en udbedring i henhold til fremsendt tilbud. Tilbuddet fra klager fremlægges som bilag F. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2023 var forhold ved fritidshusets tagpaptag, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus opført i 1963. De tidligere ejere har ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger renoveret boligen i perioden 2005 – 2021, herunder lagt nyt tagpap på taget over køkken-/alrummet. Det fremgår af besigtigelsesnotatet, bilag D, at tagpappen over køkken-/alrummet nu fremstår nedslidt, hvilket vurderes at være årsagen til det indtrængende vand. Konsulenten har skønnet tagpappen til at være cirka 20 år gammelt, hvilket harmonerer med oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det fremgår af skadesanmeldelsen, bilag C, at klager første gang konstaterede vandindtrængen den

31/8 2024. I klagen til nævnet anfører klager imidlertid, at der allerede i marts 2024 var vandindtrængen i alrummet, og at forholdet blev anmeldt telefonisk til selskabet i marts og april 2024. Disse henvendelser fremgår ikke af DBF's systemer, og klager har ikke fremlagt fotos, tilbud eller anden dokumentation, der understøtter, at der har været vandindtrængen forud for anmeldelsen i august 2025.

Det forekommer endvidere usandsynligt, at klager - hvis der faktisk havde været vandindtrængen siden marts 2024 - ikke ville have fulgt op på forholdet i perioden frem til august 2025, særligt når der efter det oplyste ikke er gjort noget for at stoppe det indtrængende vand. Det må derfor lægges til grund, at taget først er blevet utæt i august 2025, mere end 2 år efter klagers overtagelse den 1/6 2023.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke en utæthed, der alene skyldes sædvanlig slid, når forholdet ikke har medført skader på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5 og 4.6.

Selskabet gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2023 var forhold ved tagpaptaget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

104572

Ankenævnet for Forsikring

5.

104572

Klageren har i mail af 22/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Første telefoniske anmeldelse af skade 1/3 2024 kl. 11.03. Forsikringsbetingelser er ikke udleveret ved tegning af forsikringen, kun kopi af skadesdækningen. Forsikringen dækker opdagede skader i 5 år, jeg kan derfor ikke acceptere afslag på grund af for sen anmeldelse. Det er først 4. telefoniske

skadesanmeldelse, at vi får oplyst, at skaden skal anmeldes skriftligt, hvilket fremgår af forsikringsbetingelserne. Ved 1. fremvisning af ejendommen foråret 2022 fravalgte vi køb på grund af lignende skade på loft i alrum og manglende tilstandsrapport. Ved indgåelse af købsaftale 2023 er skaden i loftet repareret og tilstandsrapport foreligger, hvoraf det fremgår, at skaden er udbedret inklusiv udskiftning af tagpap og underliggende beskadiget tagkonstruktion. Vi havde indtryk af, at forsikringsselskabet accepterede at dække skaden, da deres besigtigelseskonsulent instruerede håndværkeren om at adskille reparationstilbud i udvendig og indvendig reparationer, hvilket fremgår af de fremsendte tilbud, da han ville forsøge at få husforsikringen til at dække indvendig reparation. Vi skal derfor trods flere forsøg på afvisning med forskellige begrundelser fastholde krav om dækning af skaden."

Selskabet har i brev af 26/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers hørings svar af 22/2 2026 giver ikke anledning til ændring af selskabets opfattelse. Klager anfører, at hun ikke fik udleveret forsikringsbetingelserne ved tegning af forsikringen. I selskabets tilbud af 23/9 2022, bilag G, henvises der på side 8 til de gældende forsikringsbetingelser, der er frit tilgængelige på selskabets hjemmeside.

Selskabets policeafdeling oplyser i øvrigt, at der den 16/5 2023, kl. 15:26, automatisk er blevet sendt en mail til klager med både policen og forsikringsbetingelserne. Mailen blev sendt, da police medarbejderen systemmæssigt registrerede, at klager havde accepteret tilbuddet.

Den interne korrespondance med policeafdelingen herom fremlægges som bilag H.

Klager anfører videre, at hun allerede den 1/3 2024 anmeldte forholdet telefonisk, og at der var en lignende skade i alrummet, da hun var til fremvisning i foråret 2022. Som beskrevet i selskabets første hørings svar er der ikke dokumenteret vandindtrængen forud for anmeldelse tidspunktet den 1/8 2025.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der tidligere er trængt vand ind gennem taget i alrummet, og at utætheden er udbedret. Dette kan have fundet sted for adskillige år siden i løbet af sælgers 20 år lange ejertid.

Hvis klager som led i udbedringen konstaterer forhold, der indikerer tilstedeværelsen af en skade på overtagelsestidspunktet, skal klager være velkommen til at kontakte selskabet på ny."

Klageren har i mail af 11/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har først modtaget forsikringsbetingelserne sammen med kvittering for indbetaling den 16/5 2023. Jeg ved ikke, hvem selskabet har sendt tilbud til den 23/9 2022, i hvert fald ikke os, da vi på

daværende tidspunkt ikke var i forhandlinger om ejendommen. Det er i øvrigt påfaldende, at tilbuddet fremsendes umiddelbart efter tilstandsrapportens udarbejdelse

4. Påstanden om at udvendig reparation af skaden kan være udført før indvendig reparation er usandsynlig og søgt. Man kan se, at tagpappen over alrummet, som ifølge tilstandsrapporten skulle være udskiftet, er det ældste tagpap på huset. Vi må gå ud fra, at oplysningerne på tilstandsrapporten, som er en forudsætning for forsikringen, er korrekte. Vi fastholder derfor krav om udbedring af skaden."

Selskabet har i brev af 24/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 11/4 2026 giver ikke anledning til ændring af selskabets opfattelse. Klager anfører, at hun ikke har modtaget selskabets tilbud om ejerskifteforsikring af 23/9 2022 (bilag G).

Som bilag I fremlægger selskabet underskrevet købsaftale af 26/3 2023. Det fremgår af købsaftalens s. 2, at køber ved sin underskrift på købsaftalen bekræfter, at 'køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af: (...) Ejerskifteforsikringstilbud. Udarbejdet den 23/9 2022 af Dansk Boligforsikring'. Klager erkender også, at hun har modtaget forsikringsbetingelserne sammen med kvittering for indbetaling den 16/5 2023. Klager må derfor være bekendtgjort med forsikringsbetingelsernes ved tegning af forsikringen, herunder proceduren for anmeldelse af skader til forsikringsselskabet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. I skadesanmeldelse af 1/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Hvornår blev skaden opdaget? Den 31/8 2024

Hvordan blev skaden opdaget? Det regnede ned i stuen

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

Hvad er årsagen til skaden? Utæt fladt tag

Beskrivelse af skaden Utæt gammelt tagpap

Er skaden anmeldt til husforsikringen? Nej"

I mail af 6/8 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har gennemset din skadeanmeldelse fra den 1/8 2025, hvori du anmelder, at der er trængt vand ned gennem utæt tagpap på tag over alrum. Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning. Du har overtaget fritidshuset den 1/6 2023 og har tegnet ejerskifteforsikringen med basisdækning. Det betyder, at vi i skadebehandlingen tager stilling til, om det anmeldte, udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes bestemmelser. Ved vurdering af om der er tale om en skade, er det afgørende, om der, ud over det der er beskrevet i tilstandsrapporten, er fejl ved bygningen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade på bygningen, og som har en konstruktiv betydning for bygningen. Se punkt 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Henset til at du har anmeldt forholdet mere end 2 år efter din overtagelse, er det ikke påvist, at utæthed i tagpapbelægning har været til stede ved din overtagelse, hvorfor det anmeldte, ikke kan

Ankenævnet for Forsikring

7.

104572

henføres til forsikringens dækningsomfang, og jeg kan af den grund ikke kan tilbyde dækning under ejerskifteforsikringen

Da vandindtrængning i bygningen er sket i din ejertid, kan jeg for god ordens skyld oplyse, at en eventuel følgeskade på bygningen efter vandindtrængning kan være omfattet af din fritidshusforsikring."

I mail af 6/8 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Skaden er telefonisk meldt 3 gange tidligere. I tilstandsrapporten er skadesområdet omtalt som udbedret og ny tagpap er påført. Det har tagdækkeren bestridt, og han vil ikke afgive tilbud uden godkendelse fra jeres taksator. Jeg er ved mine telefoniske henvendelser alene blevet afkrævet, tilbud. Der er ikke nævnt noget om, at I først kunne behandle skaden efter anmeldelsen. Hvis I fortsat nægter dækning af skaden må vi gå videre til klagenævnet."

I mail af 11/8 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået din skadeanmeldelse igen efter modtagelsen af din mail. En skade kan ikke anmeldes til os telefonisk, men skal anmeldes via vores hjemmeside. Dette fremgår på vores hjemmeside under overskriften 'Hvis skaden sker'. Jeg kan derfor ikke tage udgangspunkt i andet end hvad du oplyser om i din skadeanmeldelse fra den 1/8 2025. Jeg vil dog gerne tilbyde, at en besigtigelseskonsulent foretager en besigtigelse på ejendommen."

I besigtigelsesnotat af 1/9 2025 er det bl.a. anført:

"Besigtigelsesinformationer

Besigtigelsesdato: 28/8 2025

Starttidspunkt: 12.00

Sluttidspunkt: 13.00

Tilstedeværende: Forsikringstager

...

Konklusion

FT har observeret, at der kommer vand igennem taget ved køkken/alrummet. FT har observeret vandgennemtrængning første gang for ca. 1 år siden. Der er ikke udført skadestop. På besigtigelsestidspunktet kan det konstateres at tagpappen over køkken/alrum/spisestue er af ældre dato. Det er med nedslidning og overfladen er med løst skifergranulat. Der er dampbuler flere steder og på midten af tagfladen virker underlaget til tagpappen at være i nedbrydning. Tilstanden på spærrene i det berørte område er ukendt, men virker dog stabile. Grundet vandgennemtrængning over en længere periode, må det forventes at enkelte spær har fugtphobning. Der er tegn på vandgennemtrængning på det indvendige gipsloft. Der måles normalt fugtniveau i gipsloftet. Det vurderes at der ikke er tale nedstyrtningssfare eller nedsat brugbarhed af gipsloftet. Årsag til vandgennemtrængning, må tilskrives utæt tagpap. Tagpappen vurderes til at være 20 år+. Det vurderes at være udført som lovligt og som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Anmeldte forhold eller årsag var ikke tilsted ved overtagelse.

...

Observationer og målinger

Ankenævnet for Forsikring

8.

104572

Plantegning

Udvendigt[Foto 1 – Sydvendt tagflade med nedslidt tagpap][Foto 2 – Sydvendt tagflade med nedslidt tagpap][Foto – Luftfoto der viser den berørte tagflade]Udvendigt[Foto 3 – Sydvendt tagflade med nedslidt tagpap]

[Foto 4 – Sydvendt tagflade med nedslidt tagpap]

[Foto – Luftfoto der viser den berørte tagflade]d

Indvendigt[Foto 5 – Gipsloft som har/er påvirket af vandgennemtrængning]

[Foto 6 – Gipsloft som har/er påvirket af vandgennemtrængning]

[Plantegning med ruminddeling, der viser det berørte rum]

Indvendigt[Foto 7 – Der måles normalt fugtniveau i gipsloftet]

[Foto 8 – Der måles normalt fugtniveau i gipsloftet]

[Plantegning med ruminddeling, der viser det berørte rum]

Tilstandsrapport

Ingen anmærkning i tilstandsrapport på det anmeldte forhold. Sælger oplyser, at der er fortaget udbedring af taget, grundet utæt tag over køkken/alrum. Der ses nyere tagpap på tilbygning i del østlige del af huset, som er opført i 2005 og nyere tagpap over værelset i den vestlige del af huset. Men ikke over det anmeldte forhold."

I tilbud af 8/9 2025 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Opretning af lunke og udbedring af vandskade

Ca. 25 m2 builtuptag

Udvendigt:

Aftagning og bortkørsel af udhængslister

ca. 5,5 m.

Aftagning af dækbræt

ca. 5,5 m

Aftagning og bortkørsel af tagpap.

Aftagning og bortkørsel af tagbrædder/tagplade underlag.

Optagning og bortkørsel af våd isolering

ca. 12 m2

Aftagning og bortkørsel af ekst. kileopbygning.

Levering/montering af nyt kileunderlag med fald til tagbrønd. Levering/montering af ny isolering
ca. 12 m2

Levering/montering af tagbrædder

ca. 25 m2

Levering/montering af 25x100 mm trykimprægneret dækbræt.

Levering/montering af nye udhængslister.

Tilbud eksklusiv moms kr. 42.300,00

inkl. moms kr. 52.875,00

Indvendigt:

Demontering af spots i loft.

Nedtagning og bortkørsel af gipsloft

15 m2

Levering/montering af nyt gipsloft

ca. 12 m2

Genmontering af spots.

Ankenævnet for Forsikring

9.

104572

Tilbud eksklusiv moms kr. 17.800,00 **inklusiv moms kr. 22.250,00**

I alt ekskl. moms kr. 60.100,00 **inklusiv moms kr. 75.125,00**

...

Tagpaparbejde

På nyt og eksisterende underlag levering/montering

1 lag underpap Base 500 PG og 1 lag overpap

Top 500 P 45 m2

Langs begrænsninger strimles 27 løbende meter

Der levering/montering ny tagbrønd til eksisterende nedløb 1 stk.

Tagarbejde eksklusiv moms kr. 26.200,00 **inkl. moms kr. 32.750,00**

Tilbud på malerarbejde fremsendes direkte fra ..."

I mail af 16/9 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har behandlet din anmeldelse vedrørende utæt tagpap, som desværre ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Ved vores besigtigelse kunne det konstateres at der, på taget, ligger tagpap af varierende alder og tilstand. I området ved utætheden er der tale om tagpap af ældre dato, som fremstår meget slidt. Utæthederne i tagpappet, som giver vandindtrængen vurderes ikke at have været til stede ved overtagelsen af huset. Huset blev overtaget i juni 2023, men forholdet anmeldes først i august 2025, altså mere end 2 år efter overtagelsen, ydermere kan det indskydes at 2023 var et rekordår, hvad angår nedbør, specielt efteråret var meget vådt, så havde utæthederne været til stede på daværende tidspunkt, ville der have været spor efter disse utætheder allerede dengang. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 3.5

Tagpap har, erfaringsmæssigt, en vis levetid, og skal skiftes på et tidspunkt, som en del af husets naturlige vedligeholdelse. Denne vedligeholdelse er ikke en forsikringsopgave, det er en del af det at være husejer af et ældre hus, der vil være bygningsdele som kræver lidt ekstra opmærksomhed, som løbende skal vedligeholdes eller udskiftes. Jeg henviser her til forsikringsbetingelserne pkt. 4.6 og pkt. 4.7."

I mail af 17/9 2026 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Pkt. 3.3 og 4.6 og 4.7 kan jeg ikke se omhandler den fremsendte skadesanmeldelse. Det fremgår helt klart af tilstandsrapporten, at skaden er udbedret inden overtagelse af ejendommen, hvilket jeg konstaterede på gibs loftet inde i huset. Jeg kan derfor ikke acceptere dit afslag."

I mail af 18/9 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået sagen igen, herunder din indsigelse. Det er korrekt, at sælger har oplyst, at de har lagt nyt tagpap, men de beskriver ikke hvornår, og de har løbende renoveret huset siden 2005, hvilket passer med vores konsulents vurdering af alderen på det pågældende tagpap. Der er forskel på alderen af tagpappet, på de forskellige tagflader på huset, i forhold til hvornår tilbygninger er opført, og i den del, der nu er utæt, er der tale om ældre tagpap, som fremstår slidt. Derudover, så anmelder du forholdet mere end 2 år efter overtagelsen af huset, altså har utæt-

heden ikke været til stede ved overtagelsen af huset, som er et af vilkårene for dækning af det anmeldte forhold jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.5.

Det er desuden oplyst til vores konsulent, at det er 1 år siden, at der første gang kom vand ned gennem loftet, men at der ikke er foretaget skadebegrænsende tiltag i den periode, i form af tætning af taget for at forhindre yderligere skadeudvikling. Jeg har, i gennemgang af sagen igen, ikke fundet grundlag for at ændre på min afgørelse."

I mail af 24/9 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Jeg har modtaget afvisning af ovennævnte skade og er fuldstændig uenig af følgende: jeg har første gang den 1/3 2024 telefonisk meddelt vandindtrængen i alrum. Jeg er ikke blevet informeret om, at skaden skulle anmeldes skriftligt, det er først sket ved min fjerde henvendelse i juli 2025. Ved vores første besigtigelse af ejendommen juli 2022 konstaterede vi skaden på gipsloftet i alrummet og valgte ikke at gå videre. Der forelå heller ikke nogen tilstandsrapport. Ved anden besigtigelse i februar 2023 hos anden ejendomsmægler var gipsloftet repareret og tilstandsrapporten forelå. Af tilstandsrapporten fremgår det, at tagpappen og underliggende konstruktion var udskiftet og at alderen på tagbeklædningen ikke kunne oplyses. I jeres afvisning skriver I, at udskiftningen af taget kan være foretaget når som helst, da sælger har haft ejendommen i 20 år. Det modbevises af tilgængelige luftfotos af ejendommen på Boligsiden: solgte ejendomme i ..., taget den 1/5 2023, hvoraf det fremgår, at tagets tilstand er fuldstændig identisk med nuværende tilstand. Jeg skal lige henlede opmærksomheden på, at vi overtog ejendommen den 1/6 2023. Jeg håber, at ovennævnte får jer til at ændre jeres holdning til anmeldelsen."

I mail af 9/10 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået din klage, men jeg må lægge til grund, at sagen vedrører et ældre tagpaptag som først er blevet utæt mere end et år efter, at du har overtaget huset. Forholdet er derfor ikke dækket, da det er en betingelse for dækning, at skaden har været til stede på overtagelsestidspunktet. Dit sommerhus er opført i 1963, og skadeanmeldelsen vedrører en del af huset, som er fra 1976. Der er tale om en mellembbygning med fladt tag belagt med tagpap. Du har overtaget huset pr. 1/6 2023 og du anfører i din skadeanmeldelse, at skaden blev opdaget den 31/8 2024 ved, at det regnede ned i stuen. Skadeanmeldelsen er først fremsendt efter et år den 1/8 2025. I skadeanmeldelsen anføres, at skaden består i 'utæt gammelt tagpap'. Vi har besigtiget huset den 28/8 2025, og besigtigelseskonsulenten har bekræftet, at det er hans opfattelse, at der er tale om et gammelt tagpaptag, som er blevet utæt. Der ses tegn på, at der er kommet vand ned gennem loftet, men der registreres dog ikke fugt i gipsloftet. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at årsagen til utætheden er almindelig nedslidning. Sådanne forhold dækkes ikke af ejerskifteforsikringen, når nedslidningen ikke har medført skader på overtagelsestidspunktet. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 4.6.

Ejerskifteforsikringen dækker, hvis der er fejl ved bygningens konstruktioner, men skader der opstår efter, at du har overtaget huset, og som ikke kan tilskrives fejl ved bygningen, må du anmelde til din husforsikring. Reparationen/udskiftningen af den slidte tagpap, betragtes som almindeligt vedligeholdelsesarbejde, som du selv må betale for. Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til husets almindelige vedligehold. På baggrund af ovenstående fastholder jeg den afgørelse du tidligere har modtaget, da det bl.a. på baggrund af dine egne oplysninger i skadeanmeldelsen, må lægges til grund, at utætheden i taget, er opstået mere end et år efter, at du overtog huset."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

3.5 Dækningen er betinget af: at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.3 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

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:

Ejendommen er et sommerhus opført i 1963. Skaden vedrører en mellembygning fra 1976 med fladt tag med tagpap. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2023 og anmeldte skriftligt den 1/8 2025, at det regnede ned i køkken/alrum (stue) som følge af utæt, gammelt tagpap på det flade tag. Klageren ønsker "udbedring af skaden som opgjort af taksator og i henhold til tilbud udfærdiget efter taksators anvisninger". Klageren har fremlagt et tilbud på opretning af lunke og udbedring af vandskade (ca. 25 m2 builtuptag), inkl. afgang og bortkørsel af udhængsliester, dækbræt, tagpap, brædder samt indvendig demontering af spots i loft, nedtagning bort-

Ankenævnet for Forsikring

12.

104572

kørsel af gipsloft og levering og montering af nyt gipsloft samt genmontering af spots til en pris på 75.125 kr. samt udlægning af ny tagpap til en pris på 32.750 kr. Selskabet har afvist dækning.

Klageren har anført, at det den 1/3 2024 dryppede med regnvand fra gipsloftet i alrummet, og at hun anmeldte skaden telefonisk samme dag og fik som svar, at hun skulle indhente tilbud på reparation. Hun anmeldte skaden igen den 7/4 2025 med samme svar. Først da hun igen anmeldte skaden den 31/7 2025, fik hun oplyst, at skaden skulle anmeldes skriftligt. Hun sendte derfor en skadesanmeldelse den 1/8 2025. Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at tagpap og tagkonstruktion er blevet udskiftet over skadesområdet, men taksator og professionel tagdækker har konstateret, at der ikke er udskiftet tagpap. Indvendigt var gipsloftet repareret inden udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det tager et stykke tid, inden regnvand trænger igennem isolering og gips, og derfor er forholdet først konstateret 8 måneder efter overtagelsen. Klageren har anført, at hun fravalgte at købe ejendommen ved første fremvisning i foråret 2022 på grund af en lignende skade på loft i alrum og manglende tilstandsrapport. Ved indgåelse af købsaftalen i 2023 var skaden i loftet repareret, og der forelå tilstandsrapport, hvor det fremgik, at skaden var udbedret inklusive udskiftning af tagpap og underliggende beskadiget tagkonstruktion. Klageren har anført, at hun fik det indtryk, at selskabet accepterede at dække skaden, da deres besigtigelseskonsulent instruerede håndværkeren i at adskille reparationstilbuddet i udvendige og indvendige reparationer, hvilket fremgår af de fremsendte tilbud, idet konsulenten ville forsøge at få husforsikringen til at dække indvendig reparation. Klageren har anført, at påstanden om at udvendig reparation af skaden kan være udført før indvendig reparation, er usandsynlig og søgt. Man kan se, at tagpappen over alrummet, som ifølge tilstandsrapporten skulle være udskiftet, er det ældste tagpap på huset. Klageren må kunne gå ud fra, at oplysningerne i tilstandsrapporten er korrekte. Klageren har anført, at forsikringen dækker skader, der opdages i løbet af de første 5 år.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold først er opstået længe efter overtagelsestidspunktet og i øvrigt kan tilskrives slid og ælde. Det er ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2023 var forhold ved tagpaptaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at de tidligere ejere ifølge tilstandsrapporten har renoveret boligen

i 2005-2021 og herunder lagt nyt tagpap på taget over køkken-/alrummet. Det fremgår af besigtigelsesnotatet, at tagpappen over køkken-/alrummet nu fremstår nedslidt, hvilket vurderes at være årsagen til det indtrængende vand. Konsulenten har skønnet tagpappen til at være cirka 20 år gammelt, hvilket harmonerer med oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det fremgår af den skriftlige skadeanmeldelse af 1/8 2025, at klageren første gang konstaterede vandindtrængen den 31/8 2024. Selskabet har ikke registreringer i sit system om, at klageren tidligere har henvendt sig telefonisk om skaden. Selskabet har anført, at klageren ikke har fotos, tilbud eller anden dokumentation, der understøtter, at der har været vandindtrængen forud for anmeldelsen i august 2025. Det forekommer usandsynligt, at klageren – hvis der faktisk havde været vandindtrængen siden marts 2024 – ikke ville have fulgt op på forholdet før august 2025, særligt når der efter det oplyste ikke er gjort noget for at stoppe det indtrængende vand. Det må derfor lægges til grund, at taget først er blevet utæt i august 2025 – mere end 2 år efter klagerens overtagelse den 1/6 2023.

Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapport af 19/8 2022: "2.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen? 20 år. ... 3.3 ... Hele boligen er renoveret igennem årene 2005-2021. ... 4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? Ja ... Fladt tag i køkken alrum. 4.2 ... Har rettet op på taget i køkken alrum, og lagt nyt tagpap."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 1/9 2025, at "FT har observeret, at der kommer vand igennem taget ved køkken/alrummet. FT har observeret vandgennemtrængning første gang for ca. 1 år siden. Der er ikke udført skadestop. På besigtigelsestidspunktet kan det konstateres at tagpappen over køkken/alrum/spisestue er af ældre dato. Det er med nedslidning og overfladen er med løst skifergranulat. Der er dampbuler flere steder og på midten af tagfladen virker underlaget til tagpappen at være i nedbrydning. Tilstanden på spærerne i det berørte område er ukendt, men virker dog stabile. Grundet vandgennemtrængning over en længere periode, må det forventes at enkelte spær har fugtophobning. Der er tegn på vandgennemtrængning på det indvendige gipsloft. Der måles normalt fugtniveau i gipsloftet. Det vurderes at der ikke er tale nedstyrtningsfare eller nedsat brugbarhed af gipsloftet. Årsag til vandgennemtrængning, må tilskrives utæt tagpap. Tagpappen vurderes til at være 20 år+. Det vurderes at

være udført som lovligt og som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Anmeldte forhold eller årsag var ikke tilsted ved overtagelse. ... Ingen anmærkning i tilstandsrapport på det anmeldte forhold."

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2023 har været tale om en dækningsberettigende skade ved gipsloftet og det nu utætte tag.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først har indsendt skadeanmeldelse den 1/8 2025, mere end 2 år efter overtagelsen. Klageren har ikke godtgjort, at hun tidligere har kontaktet selskabet angående vandindtrængen. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at det anmeldte forhold eller årsag ikke var til stede ved overtagelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en tagpapbelægning af ældre dato. Selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at tagappen er 20+ år, og at det er udført ved sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at det forhold, at et ældre tagpap-tag som følge af udløb af almindelig levetid bliver utæt efter overtagelsestidspunktet og nu skal udbedres, ikke udgør en dækningsberettigende skade, men må henføres under almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Nævnet bemærker, at selskabet ikke hæfter for, at sælger i tilstandsrapporten har oplyst, at sælger har lagt nyt tagpap på taget ved køkken-alrum. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb var opfyldt på overtagelsestidspunktet. Sælger har dog i øvrigt ikke dateret, hvornår oplægningen af dette nye tagpap skulle være sket.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

104572

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand