Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 104821:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/11 2025 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Der henvises til hæftet klage.
>
> Sagens hovedpunkter:
> • Skaden skyldes en håndværksmæssig fejl fra en renovering i 2012–2013, altså før vores overtagelse i 2015.
> • Skaden har været til stede siden overtagelsen og har løbende forårsaget problemer med vandindtrængning.
> • Tryg havde mulighed for at besigtige forholdene, men benyttede sig ikke af denne mulighed.
> • Det er dokumenteret gennem skadesrapport, foto- og videodokumentation, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Al relevant dokumentation er fremsendt til Tryg.
> • Tryg har ikke forholdt sig til den omfattende, konkrete dokumentation, som vi har fremsendt, og som efter vores opfattelse med tydelighed viser, at der er tale om en dækningsberettiget skade.
>
> For os fremstår det som om, at Tryg på forhånd har besluttet sig for, at vores sag ikke kan anerkendes alene af den grund, at vi har boet længe i ejendommen og først anmeldt skaden 9 år efter overtagelsen.
>
> Derudover henviser Tryg til, at vi har udbedret skaden, uden at de har haft mulighed for at besigtige den. Dette kan i sig selv ikke føre til en afvisning, uden at de konkret har taget stilling til den dokumentation, vi har fremsendt. I den forbindelse bemærkes det, at vi har fremsendt adskillige fotos samt videooptagelser, som viser alle relevante forhold, som Tryg selv ville have kunnet se ved en besigtigelse.

Vi er klar over, at vi har stillet os bevismæssigt dårligere ved at udbedre skaden, men der var tale om en akut situation for at undgå yderligere skader, og vi har sikret udførlige beviser for, hvordan forholdene så ud både før og efter udbedring. I denne sag har Tryg ikke et eneste sted i deres afgørelse forholdt sig til de beviser, vi har fremsendt

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil gerne opnå, at selskabet anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og at selskabet udbetaler erstatning for udbedring."

I klage modtaget af nævnet 24/11 2025 fremgår bl.a.:

"**Klage til Ankenævnet for Forsikring**
Jeg indgiver hermed klage over Trygs afvisning af at dække en skade under min ejerskifteforsikring. Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til, om skaden er dækningsberettiget, og om Tryg skal udbetale erstatning.

1. Sagens hovedpunkter

- Skaden skyldes en håndværksmæssig fejl fra en renovering i 2012–2013, altså før vores overtagelse i 2015.
- Skaden har været til stede siden overtagelsen og har løbende forårsaget problemer med vandindtrængning.
- Tryg havde mulighed for at besigtige forholdene, men benyttede sig ikke af denne mulighed.
- Det er dokumenteret gennem skadesrapport, foto- og videodokumentation, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Al relevant dokumentation er fremsendt til Tryg.
- Tryg har ikke forholdt sig til den omfattende, konkrete dokumentation, som vi har fremsendt, og som efter vores opfattelse med tydelighed viser, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

For os fremstår det som om, at Tryg på forhånd har besluttet sig for, at vores sag ikke kan anerkendes alene af den grund, at vi har boet længe i ejendommen og først anmeldt skaden 9 år efter overtagelsen. Derudover henviser Tryg til, at vi har udbedret skaden, uden at de har haft mulighed for at besigtige den. Dette kan i sig selv ikke føre til en afvisning, uden at de konkret har taget stilling til den dokumentation, vi har fremsendt. I den forbindelse bemærkes det, at vi har fremsendt adskillige fotos samt videooptagelser, som viser alle relevante forhold, som Tryg selv ville have kunnet se ved en besigtigelse.

Vi er klar over, at vi har stillet os bevismæssigt dårligere ved at udbedre skaden, men der var tale om en akut situation for at undgå yderligere skader, og vi har sikret udførlige beviser for, hvordan forholdene så ud både før og efter udbedring. I denne sag har Tryg ikke et eneste sted i deres afgørelse forholdt sig til de beviser, vi har fremsendt.

2. Beskrivelse af skade og skadesårsag
I flere år har vi oplevet gentagne problemer med vandindtrængning i udestuen, trods flere forsøg på udbedring med forskellige metoder – dog uden held. Vandet trængte ind fra det område, hvor

regnvandet ledes væk fra udestuens tag via en nedlagt tagrende. Der ses tydelige indvendige tegn på utætheder, herunder rustaftegninger flere steder.

Den reelle skadesårsag blev først konstateret efter demontering af termopladerne på taget. Her konstateredes det, at den tidligere ejer i forbindelse med en renovering i 2012–2013 havde lagt en plastmo 11" rende direkte ned i den gamle zinkrende uden korrekt tætning mellem de to render. Derudover var der ikke monteret en vandnæse på termopladerne, hvilket betød, at regnvand kunne løbe bagom pladerne og ind i konstruktionen. Utæthederne har været til stede, siden plastrenden blev monteret i zinkrenden i 2012–2013 og var således til stede på tidspunktet for vores overtagelse af ejendommen i 2015. Se vedlagt skadesrapport fra håndværker (**bilag 1**), fotodokumentation (**bilag 2**) under afsnittet "Oprindelig konstruktion før udbedring" og videodokumentation (**bilag 3**).

3. Udbedring og reparation
Skaden er udbedret ved at demontere de eksisterende termoplader og etablere en ny inddækning med wakaflex, hvilket sikrer tæthed og korrekt afledning af regnvand fra udestuens tag. Nye termoplader er monteret, alle med vandnæse, så regnvandet ledes ned i tagrenden og ikke kan løbe bagom pladerne. Eksisterende tagspær og tagfod er hævet for at sikre korrekt fald mod tagrenden. De udførte udbedringer har nu givet ejendommen den nødvendige beskyttelse mod fremtidige skader forårsaget af vandindtrængning.

Se vedlagt fotodokumentation (bilag 2) under afsnittet 'Ny konstruktion'.

4. Trygs afgørelse
Trygs afgørelse af 11. september 2025 (**bilag 4**) bygger på følgende hovedpunkter:
a) Manglende mulighed for besigtigelse
'Ved at foretage udbedringen, inden vi har haft mulighed for at få foretaget en besigtigelse af forholdene, har I stillet jer i en bevismæssig svær situation. Vi og vores samarbejdspartner har således ikke haft en reel mulighed for at vurdere, om der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.'

b) Alder og brugbarhed
'Af tilstandsrapporten fremgår det, at beboelsesdelen af ejendommen er opført i 1907, mens udestuen er opført i 1957. Med udgangspunkt i udestuen vil ejendommen således skulle sammenlignes med tilsvarende udestuer der er omkring 68 år gammel. Det kan endvidere konstateres, at ejendommens brugbarhed ikke har været nævneværdig nedsat i de mere end 9 år I har ejet ejendommen. Ud fra disse betragtninger finder vi det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning i sagen.'

Ad a) Manglende mulighed for besigtigelse
Skaden blev først afdækket torsdag den 29. august 2024 ifm. demontering af termoplader. Skaden blev straks anmeldt under vores husforsikring hos [andet selskab]. [Husforsikringsselskabet] traf dagen efter afgørelse (**bilag 5**) om, at der var tale om en fejlkonstruktion, som ikke var dækket af husforsikringen, og anbefalede, at vi kontaktede vores ejerskifteforsikring.

Samme dag blev skaden anmeldt til Tryg (**bilag 6**), hvor vi gjorde opmærksom på det hastende behov for udbedring og tilbød et begrænset vindue for besigtigelse. Vi gjorde samtidigt opmærk-

som på, at håndværkerne ville starte med at lægge tag på allerede mandag den 2. september 2024 pga. varslet regn. Tryg blev bedt om straks at kontakte os, hvis de ønskede besigtigelse, inden taget blev lagt på.

Mandag den 2. september 2024 kl. 12.07 modtog vi en skriftlig afgørelse fra Tryg (**bilag 7**) om, at forholdet ikke var dækket. Vi blev ikke kontaktet telefonisk, og Tryg har ikke ytret ønske om besigtigelse, før afgørelsen blev truffet. På tidspunktet for Trygs afgørelse var taget ikke lagt på endnu, og Tryg havde derfor mulighed for at meddele, at de ønskede at besigtige forholdene. Tryg kunne have kontaktet os mundtligt eller skriftligt og oplyst, at vi ville stille os selv bevismæssigt dårligt ved at udbedre nu, og at vi derfor burde vente, til Tryg havde haft mulighed for at foretage besigtigelse. I stedet traf Tryg blot afgørelse om at afvise dækning alene ud fra forholdene beskrevet i vores anmeldelse.

Ad b) Alder og brugbarhed
Den tidligere ejer af …, foretog en gennemgribende renovering af hele ejendommen inkl. udestuen i 2012–2013. Det var netop i forbindelse med denne renovering, at der blev udført en konstruktion, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og som har ført til den anmeldte skade. Skaden er altså ikke en følge af almindelig ælde eller manglende vedligeholdelse over tid, men en nyere konstruktionsfejl fra renoveringen i 2012–2013.

Det er vores opfattelse, at der foreligger en nærliggende risiko for skade uden indgriben. Der er tale om en konstruktionsfejl (manglende tætning mellem plast- og zinkrender samt ingen vandnæse), som konkret tillod vand at løbe bag termopladerne og med tiden har medført synlige skader (rustaftegninger, gentagne vandproblemer). De beskrevne forhold skaber en faremæssig sandsynlighed for vandindtrængning.

Vi har oplevet problemer med vandindtrængning gennem længere tid, og problemet er forsøgt løst ad flere omgange – alle uden succes. Det var først i august 2024, at den reelle skadesårsag blev konstateret. Efter udbedring har vi ikke oplevet problemer med vandindtrængning. Vi mener derfor, at ejendommens brugbarhed har været nedsat i alle de år, vi har ejet ejendommen. Vi har brugt tid og penge på at forsøge at udbedre forholdene tidligere. Vi har ikke kunnet stille vores genstande i området af risiko for vandskade, vi har måttet flytte puder på en indbygget bænk i området for at undgå vandskader, og vi har gennem adskillige år haft spande/baljer stående til at samle vand op, som er trængt ned gennem konstruktionen bl.a. for at undgå vandskade på en indbygget bænk i udestuen. Hvis vi ikke havde handlet, kunne skaden have udviklet sig til noget mere alvorligt og helbredsmæssigt skadeligt, fx udvikling af skimmelsvamp o.lign.

Alle faktuelle forhold er dokumenteret og fremsendt til Tryg, som ikke ses at have taget denne dokumentation i betragtning ved afgørelsen. Det er vores vurdering, at det gennem den fremsendte skadesrapport, foto- og videodokumentation er dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

5. Erstatningskrav
Som følge af, at Tryg gennem hele forløbet har afvist dækning, har der ikke været dialog om erstatningskravet. Erstatningskravet kan opgøres til 107.346,33 kr., sammensat af følgende poster:

- 95.000,00 kr. (**bilag 8**): Faktura for udført arbejde ifm. udbedring af skade.
- 12.346,33 kr. (**bilag 9**): Faktura for udført arbejde for at hæve spær/tagfod, så der er korrekt fald på termoplader. Fakturaen indeholder udgifter til arbejdsløn og materiale ifm.

etablering af spær/tagfod. Der er ikke faktureret for arbejdsløn for at nedtage og genmontere tagplader."

Selskabet har den 15/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Tryg Forsikring A/S (herefter selskabet) har via nævnets portal modtaget kopi af [klagerens] klage til Ankenævnet for Forsikring.

Indledning
Der klages over, at selskabet ikke kan anerkende, at der skulle foreligge en dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klageren overtog ejendommen den 1. maj 2015, og tegnede med ikrafttræden 30. april 2015 en ejerskifteforsikring hos selskabet. Købsaftalen fremlægges som Bilag A; Policen fremlæg-ges som Bilag B.

Forsikringen var tegnet for en 10-årig periode, og ophørte derfor den 30. april 2025. Forsikringen var tegnet med betingelser 1205. Betingelserne fremlægges som Bilag C.

Til grund for tegningen af forsikringen var en tilstandsrapport udarbejdet d. 19. august 2014. Tilstandsrapporten fremlægges som Bilag D.

Sagsfremstilling
Fredag d. 30. august 2024 kl. 18.31 anmeldte klageren, at der var sket vandindtrængning fra taget over udestuen. Anmeldelsen er fremlagt af klager som Bilag 6. Med anmeldelsen fulgte nogle billeder af konstruktionen, såvel den oprindelige, som den nye. Billederne fremlægges som Bilag E.

Af anmeldelsen fremgår det desuden, at en blikkenslager allerede skulle have været ude for at ændre konstruktionen, samt at denne skulle have fotos af opbygningen før og efter ændringen. Herudover fremgår det af anmeldelsen, at der ville komme en tømre mandagen efter, svarende til den 2. september 2024.

Den 2. september 2024 kl. 12:07 sendte selskabet en mail til klageren, hvori selskabet afviste dækningen over den tegnede forsikring. Mailen er fremlagt af klager som Bilag 7.

Klageren henvendte sig til selskabet den 16. september 2024. Mailen fremlægges som Bilag F.

Af mailen fremgår blandt andet følgende:
'Sagen er, at vi gennem mange år har oplevet problemer med indtrængning af regnvand i vores udestue. Vi har løbende forsøgt dette udbedret gennem forskellige tiltag, alt sammen uden held…..'

'Da tagpladerne blev fjernet, kunne man konstatere, at den oprindelige konstruktion med afledning af regnvand var udført forkert. Som beskrevet i anmeldelsen, var der blot lagt en plastiktagrende ned i den oprindelige zinkrende, og man havde ikke sikret inddækningen, hvilket gjorde, at regnvand kunne løbe nedenom plastiktagrenden og videre ned i zinktagrenden….'

Selskabet anmodede om yderligere oplysninger og dokumentation, og den 4. februar 2025 modtog selskabet en mail fra klageren. Mailen fremlægges som Bilag G. Med mailen fulgte en udtalelse fra klagerens håndværker. Udtalelsen fremlægges som Bilag H.

Af udtalelsen fremgår blandt andet følgende:
'Inspektionen afslørede, at den eksisterende tagrende er udført i zink og tilpasset udskæringer i tagspærene. Over tid er denne tagrende revnet og sprunget i lodningerne, hvorefter den er 'foret' med plastmo 11" rende. Den gamle zinktud/ud-løb er blevet klippet af og erstattet med et plastmo tudstykke, som er ført skjult i det gamle nedløb. Derudover er det konstateret, at der ikke var monteret en vandnæse på de eksisterende termoplader, således at regnvand havde mulighed for at løbe 'bagom' termopladerne.'

Selskabets forelagde samtlige billeder og udtalelsen fra kundens håndværker for en taksator, og på baggrund af dennes vurdering, sendte selskabet den 20. maj 2025 en afgørelse til klageren. Afgørelsen fremlægges som Bilag I.

Af denne afgørelse fremgår blandt andet følgende:
'Ud fra jeres håndværkers beskrivelse, lyder det som en håndværksmæssig udfordret konstruktion og det kan ikke udelukkes, at der som håndværkeren udtaler har været udfordringer med den gamle zinkrende.

Det er dog fortsat vores vurdering, at henset til at forholdet har været til stede i mere end 9 år inden forholdet blev anmeldt til os, så er det ikke dokumenteret, at der er tale om en skade, der var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen, og som har medført at bygningens værdi og briugbarhed er nævneværdig nedsat.

Vi finder endvidere ikke på det foreliggende dokumenteret, at der på ejendommen er forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skader på ejendommen. Ordet nærliggende skal forstås af den almindelige sproglige betydning, hvilket er inden for kort tid.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.4.

Endvidere udtaler jeres håndværker følgende:
'Inspektionen afslørede, at den eksisterende tagrende er udført i zink og tilpasset udskæringer i tagspærene. Over tid er denne tagrende revnet og sprunget i lodningerne, hvorefter den er 'foret' med en plastmo 11" rende.'

Ud fra denne udtalelse tyder det på almindeligt slid og mangelfuld vedligeholdelse af den gamle zinkrende. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6 at sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse ikke er dækket af jeres ejerskifteforsikring.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at I ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.'

Den 25. maj 2025 sendte kunden en henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling. Henvendelsen fremlægges som **Bilag J**.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 11. september 2025, svaret er fremlagt af klager som Bilag 4.

Herefter blev sagen indbragt for Nævnet.

Købsaftale og tilstandsrapport.
Der er ingen oplysninger af relevans for sagen i købsaftalen.

Under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, underpunkt. 1.2 'Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer ….' fremgår det blandt andet:
'Tag udskiftet, badeværelser og køkken.

Det er ikke specificeret, hvilke tage, der er udskiftet, herunder at tag over udestuen skulle have været udskiftet i tidligere ejeres ejertid.

Bygningen
Der er tale om en Patriciavilla opført i 1907, og med en udestue opført i 1957.

Betingelser.
En dækningsberettigende skade er nærmere defineret i betingelsernes pkt. 3, hvoraf følgende blandt andet fremgår:
Punkt 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, revnedannelse, 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.'

Punkt 3.4:
'Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen. '
Der er en række undtagelser for dækningen, hvis det konstateres, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Disse er nævnt i betingelsernes pkt.

5 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke.'

Punkt 5.2
'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), Forhold vedrørende bygningens overensstemmelser med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, jf. dog pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit. 3.1.'

Punkt 5.6
'Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1.'
Punkt 5.7

'Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.'

Herudover henledes nævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 6 'Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold.'

'Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under pkt. 3.1, skal anmeldelse straks ske til Tryg
Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af det beskadigede må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.'

Selskabets vurdering
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager fredag den 30. august 2024 kl. 18:31 anmeldte, at der var vandindtrængning i udestuen.

På dette tidspunkt havde klageren ejet og beboet ejendommen i mere end 9 år.

I anmeldelsen oplyste klageren blandt andet, at klageren tidligere skulle have konstateret vandindtrængning fra udestuetaget; men der foreligger i sagen ingen dokumentation for, hvornår dette skulle have været, eller hvilke tiltag, som klageren efter egne oplysninger havde foretaget, for at imødekomme det.

Klageren opfordres til at fremlægge dokumentation for disse to punkter.

I den forbindelse henledes Nævnets opmærksomhed på, at det i henhold til betingelsernes pkt. 3.4 er en forudsætning for dækningen, at skaden eller den nærliggende risiko for skade var til stede ved klagerens overtagelse.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder selskabet det ikke dokumenteret, at denne betingelse har været opfyldt. For god ordens skyld forbeholdes yderligere indsigelser til efter modtagelsen af denne dokumentation.

Det kan dog konstateres, at klager har beboet ejendommen i mere end 9 år, inden klageren anmeldte vandindtrængningen til selskabet.

Ud fra denne oplysning finder selskabet det ikke dokumenteret, at ejendommens brugbarhed er nævneværdig nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1907, og med et udestue fra 1957.
Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Desuden fremgår blandt andet følgende af anmeldelsen:
'Det er kritisk for os, når vores udestue er uden tag, da vi bla. har solcelleanlæg, HPFI-relæ strømudtag. Køleskab, specielt indbygget bænksæt mm. i udestuen, som ikke tåler vand. Derfor har vores vigtigste fokus været at få udbedret skaden og fa sat taget på hurtigst muligt. Det betyder, at der allerede har været blikkenslager og lave korrekt konstruktion, og tømrer kommer allerede på mandag og lægger taget på igen…'

Henset til, at forholdet anmeldes en fredag efter normal lukketid, og at klagerens tømrer skulle komme allerede efter weekenden, har selskabet naturligvis ikke haft mulighed for at besigtige forholdet.

Herudover kan det konstateres ud fra klagerens beskrivelse i anmeldelsen, at den anførte årsag til forholdet allerede var udbedret på tidspunktet for anmeldelsen.

Selskabet har således ikke haft mulighed for at besigtige forholdet, herunder den anførte årsag, eller mulighed for at vurdere alderen på opbygningen af afløbet fra taget.

I den forbindelse henledes Nævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelsernes pkt. 6, må der ikke foretages nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer nå ikke ske, før selskabet har givet tilladelse hertil.

Baggrunden for denne bestemmelse er blandt andet, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler, er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget.

Ved at foretage udbedringen inden selskabet har haft mulighed for at vurdere forholdet, har klageren stillet sig i en yderst vanskelig situation.

I betingelsernes pkt. 3.1 er en dækningsberettigende skade defineret som fysiske forhold, der afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdig nedsat.

Idet selskabet ikke har haft mulighed for at vurdere forholdene, herunder årsagen til skaden samt hvornår plastmo renden skulle være nedlagt, vil vurderingen af, hvorvidt forholdet fra bygninger af samme alder som udgangspunkt skulle vurderes ud fra opførelsesåret.

Det er selskabets opfattelse, at klageren ikke har dokumenteret, at etableringen med den pågældende rende skulle være sket i 2012 eller 2013 i forbindelse med en renovering. Af tilstandsrapporten fremgår det, at sælgeren af ejendommen havde udskiftet tag i sin ejertid, hvilket ligeledes kan ses på billeder fra hjemmesiden dingeo.dk. Billederne fremlægges som Bilag K.

Der foreligger ikke dokumentation for, hvilken renovering det er, som klageren henviser til, eller at den pågældende renovering også skulle omfatte udestuetaget.

Henset til, at der ikke foreligger dokumentation for, hvornår plastmo renden er nedlagt i zinkrenden, finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdig nedsat.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, jfr. betingelsernes pkt. 3.1.

Herudover er det selskabets opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i at den oprindelige rende med tiden er revnet og sprunget i lodningerne, hvilket må betragtes som almindeligt
slid og mangelfuld vedligeholdelse af den pågældende rende.

I henhold til plastmo renden skal denne ligeledes med jævne mellemrum vedligeholdes, herunder renses og undersøges for utætheder. Der foreligger ikke dokumentation for at dette skulle være sket.

Hvis Nævnet måtte finde, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, er det selskabets opfattelse, at undtagelsesbestemmelsen i betingelserne pkt. 5.6 finder anvendelse, hvorfor der ligeledes af den årsag ikke kan tilbydes dækning.

Som nævnt foreligger der ingen dokumentation for, hvornår plastmo renden er fra, hvorfor det ikke kan udelukkes, at den sædvanlige levetid for plastmo renden og for zinkrenden er udlevet.

Det kan således ikke afvises, at undtagelsesbestemmelsen i betingelsernes pkt. 5.7 ligeledes kan finde anvendelse i sagen.

I relation til omkostningerne ved udbedringen har selskabet ikke haft mulighed for at vurdere, hvilke hvorledes forholdet kunne udbedres, samt hvilke omkostninger til en sådan udbedring ville have været berettiget.

Sammenfatning
Ud fra de foreliggende oplysninger er dette selskabets opfattelse at:

- Klager ved at udbedre forholdet inden anmeldelsen til selskabet har stillet sig i en bevismæssig svær situation
- selskabet ikke har haft mulighed for at vurdere alderen på opbygningen at klager ikke har dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade
- klagerens håndværker påpeger, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i manglende vedligeholdelse af den oprindelige zinkrende, hvorfor undtagelsen i pkt. 5.6 finder anvendelse i sagen
- selskabet ikke har haft mulighed for at vurdere udbedringsmetoden, og dermed fastlægge dækkede omkostninger, hvis der var tale om en dækningsberettigende skade."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 29/1 2026 bl.a. anført:

"Hermed fremsendes vores bemærkninger til Tryg Forsikring A/S' (herefter 'Tryg') svar af 15. januar 2026.

Trygs afvisning hviler på tre hovedsynspunkter:
1. at der ikke foreligger dokumentation for, at vandindtrængningen har stået på gennem længere tid,
2. at udestuen skal sammenlignes med tilsvarende udestuer fra 1957, og

3. at skaden skyldes almindeligt slid og manglende vedligeholdelse.

Samtlige tre synspunkter bestrides, og der fremlægges i det følgende dokumentation, som besvarer Trygs opfordringer og imødegår Trygs anbringender.

I øvrigt bemærkes det, at Tryg ikke i de tidligere afgørelser har nævnt alle disse forhold. Tryg har derfor, i svaret på vores klage, tilføjet nye forhold, som ikke har været gjort gældende tidligere.

1. Dokumentation for vandindtrængning gennem flere år
Tryg anfører, at der ikke foreligger dokumentation for, at vandindtrængningen har været et tilbagevendende problem. Dette er ikke korrekt.
Vi har gennem flere år oplevet gentagne episoder med vandindtrængning i udestuen, hvilket dokumenteres ved følgende:

- Skade anmeldt til Tryg Forsikring A/S i 2016, som netop handlede om problemer med vandindtrængning i udestuen. Som dokumentation vedlægges Trygs afgørelse af 10. august 2016 (**bilag 10**).

Vi har derfor allerede tilbage i 2016 gjort Tryg opmærksom på problemer med vandindtrængning i udestuen. Det bemærkes, at Tryg i afgørelsen anfører, at inddækningen er udført efter gængs byggeskik, hvilket dog modsiges af den fremlagte skadesrapport (bilag 1).

Som det fremgår af både skadesrapporten (bilag 1) samt fotomateriale (bilag 2), har der ikke været adgang til den underliggende konstruktion. Da tagpladerne ikke blev demonteret ifm. Trygs behandling af skaden anmeldt i 2016, har det med andre ord ikke været muligt for Tryg at vurdere udførelsen af inddækningen. Det var først muligt at besigtige inddækningen, da tagpladerne blev demonteret i 2024. Derfor bestrides det, at Tryg tilbage i 2016 kunne konstatere, at inddækningen skulle være udført efter gængs byggeskik. Som anført modsiges dette også af skadesrapporten (bilag 1), som konkluderer, at inddækningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

- Problemerne med vandindtrængning fortsatte efter Trygs afvisning i august 2016, hvilket dokumenteres af **bilag 11-13**. Bilag 12 er en faktura fra håndværkeren [VVS-firma] dateret 23. november 2016, som viser, at der er foretaget forskellige foranstaltninger for at forsøge at stoppe vandindtrængning i udestuen. Af fakturaen kan man se, at der er udført; 1) yderligere fastgørelse af tagplader ved ekstra, længere skruer i lægte, 2) ilagt skumlister under tag, 3) oprensning af tagrende indvendig for lim/fuge i samlinger og 4) limet nyt stykke tagrende indvendigt. For god ordens skyld vedlægges også følgemail til fakturaen fra [VVS-firma] af 23. november 2016 (bilag 11) og fotos af det udførte arbejde ligeledes vedhæftet mailen fra [VVS-firma] (bilag 13).
- Som yderligere dokumentation henvises til allerede fremlagt fotomateriale (bilag 2), hvor der ses tydelige misfarvninger og rustaflejringer som følge af vandindtrængning. Disse misfarvninger og rustaflejringer havde ikke været til stede, hvis der blot havde været tale om vandindtrængning gennem kortere tid.

Ovenstående dokumenterer, at der har været problemer med vandindtrængning i udestuen i stort set hele perioden siden vores overtagelse af ejendommen i 2015. Trods forsøg på udbedring fortsatte problemerne. Det var først, da tagpladerne blev demonteret i 2024, at den reelle skadesårsag blev afdækket, nemlig fejl i den underliggende konstruktion. Der tages forbehold for at fremlægge yderligere dokumentation, hvis Tryg fortsat fastholder, at det er udokumenteret, at der tidligere har været problemer med vandindtrængning,

2. Udestuen kan ikke sammenlignes med en konstruktion fra 1957
Tryg fastholder, at udestuen skal sammenlignes med tilsvarende udestuer fra 1957 og bestrider, at konstruktionen med den pågældende tagrende skulle være etableret i 2012 eller 2013 i forbindelse med en renovering.

Vi fastholder, at den fejlbehæftede konstruktion blev etableret i forbindelse med en renovering foretaget af den tidligere ejer i 2012/2013.

Dette dokumenteres af korrespondance med tidligere ejer (**bilag 14**), hvoraf det fremgår, at udestuen blev renoveret i 2012/2013 samtidigt med resten af ejendommen, og at dette omfattede termotag og vinduer. Desuden henvises til artikel i Bo Bedre fra 3. juni 2015 (https://bobedre.dk/boliger/huse/fra-opmagasinering-til-modestue), hvor renoveringen også er beskrevet (**bilag 15**).

Yderligere henvises til allerede fremlagt fotomateriale (bilag 2) og videomateriale (bilag 3), som med tydelighed viser, at udestuen ikke fremstår som en udestue opført i 1957. Herudover er det også åbenbart ud fra de fremlagte fotos og videomateriale, at den pågældende tagrende ikke aldersmæssigt svarer til en tagrende fra 1957.

Det er således misvisende at sammenligne konstruktionen med en udestue fra 1957, når den relevante bygningsdel i realiteten kun er ca. 10–12 år gammel på skadetidspunktet. Der tages forbehold for at fremlægge yderligere dokumentation, hvis Tryg fortsat fastholder, at konstruktionen med plastrenden er fra 1957.

3. Der er ikke tale om almindeligt slid eller manglende vedligeholdelse
Tryg henviser til en bemærkning i skadesrapporten (bilag 1) om, at den oprindelige zinkrende over tid er revnet og sprunget i lodningerne, og konkluderer på den baggrund, at dette efter Trygs opfattelse skulle være årsag til vandindtrængningen, og at forholdet derfor må betragtes som almindeligt slid og mangelfuld vedligeholdelse af den pågældende rende.

Det centrale i sagen er imidlertid:

- At konstruktionen med den oprindelige zinkrende blev ændret i forbindelse med renoveringen i 2012/2013, hvor den oprindelige zinkrende blev 'foret' med en ny plastrende.
- At denne konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da plastrenden er lagt direkte ned i den oprindelige zinkrende uden at sikre korrekt inddækning mellem de to render.
- At vandindtrængningen netop skyldes den manglende inddækning mellem renderne, som har resulteret i, at regnvand har kunnet trænge ned i sprækkerne mellem plastrenden og zinkrenden og videre ind i udestuen.

Der er således ikke tale om almindeligt slid eller manglende vedligeholdelse, men om en konstruktionsfejl, som har været til stede siden renoveringen i 2012/13 – altså før vores overtagelse i 2015.
Som dokumenteret ovenfor har vi løbende forsøgt afhjælpning, hvilket understøtter, at der ikke er tale om manglende vedligeholdelse, men om en skjult fejl, som ikke kunne afhjælpes uden at afdække den bagvedliggende konstruktion, hvilket først skete i 2024. Af de anførte grunde kan

forholdet heller ikke henføres til almindeligt slid eller udløb af sædvanlig levetid. En konstruktion fra 2012/13 kan ikke anses for at have udlevet sin normale levetid i 2024.

5. Samlet vurdering
På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at:

- Der foreligger dokumentation for vandindtrængning gennem flere år.
- Udestuen blev renoveret i 2012/13 og kan ikke vurderes som en konstruktion fra 1957.
- Skaden skyldes en skjult konstruktionsfejl, ikke slid eller manglende vedligeholdelse.
- Fejlen har været til stede ved overtagelsen i 2015 og opfylder betingelserne for en dækningsberettiget skade.

På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at forholdet er dækningsberettiget, og at Trygs afvisning bør tilsidesættes."

Selskabet har i brev af 23/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed bekræftes modtagelsen af klageren andet indlæg i sagen. Indledningsvist skal selskabet beklage den lange svartid.

Indlægget giver anledning til følgende kommentarer.

Det er korrekt, at klageren den 1. august 2016 telefonisk anmeldte, at der var trængt vand ind ved væg mod bagbo. Anlæggelsesbilledet fremlægges som Bilag L.

I de efterfølgende 8 år ind til klagerens anmeldelse af nærværende sag, har der ikke været anmeldt forhold om vandindtrængning det pågældende sted.

At der en gang i forbindelse med kraftigt regnvejr har været vandindtrængning dokumenterer ikke, at der vedvarende har været vandindtrængning i rummet.

Hvis der gentagne gange gennem de 8 år skulle have været vandindtrængning det pågældende sted stiller selskabet sig uforstående overfor, at klageren ikke har haft rettet henvendelse til sin ejerskifteforsikring vedrørende dette.

Klagerens Bilag 12 og 13 dokumenterer, at klageren har haft egen håndværker til at foretage arbejde på konstruktionen i november 2016, herunder havde håndværkeren renset plasttagrenden op og limet et yderligere stykke på tagrenden.

Det er selskabets opfattelse, at hvis der havde været de af klageren anførte udfordringer, burde håndværkeren have konstateret dette på daværende tidspunkt, og håndværkeren burde have orienteret klageren herom, samt foretaget andre tiltag til udbedringen.

Dette er tilsyneladende ikke gjort.

Herudover er det fortsat selskabets opfattelse, at ejendommen skal sammenlignes med tilsvarende
bygninger af samme alder.

Af klagerens bilag 15 artiklen fra Bo Bedre fremgår det blandt andet, at det var selve indretningen af rummet, der blev anprist, hvilket ikke dokumenterer, at der skulle være foretaget en udvendig renovering af bygningen.

Klagerens bilag 14 ændrer ikke på denne opfattelse, idet udtalelsen klart er indhentet fra sælgeren,
efter sagen er indbragt for Nævnet, og som det fremgår af klagerens henvendelse til sælgeren, med det klare formål, at opnå dækning over forsikringen.

Det er således fortsat selskabets opfattelse, at klageren ved at foretage udbedring inden selskabet har haft mulighed for at besigtige forholdet, har stillet sig i en bevismæssig svær situation, og at klageren fortsat ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

For god ordens skyld skal det oplyses, at det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 2/4 2026 bl.a. anført:

"Hermed fremsendes vores bemærkninger til Trygs svar af 23. marts 2026. Svaret giver anledning til følgende bemærkninger:
Som Tryg selv bekræfter, anmeldte vi i 2016 en skade under ejerskifteforsikringen vedrørende indtrængning af vand i udestuen. Tryg afviste dengang dækning. Det er derfor helt naturligt, at vi ikke har henvendt os igen, før den egentlige skadesårsag blev afdækket i 2024.

Det er en realistisk og forventelig kundeadfærd, at man ikke gentagne gange anmelder en skade, som tidligere er blevet afvist, særligt når skaden fortsætter, men årsagen fortsat er ukendt. Vi har løbende forsøgt forskellige tiltag uden held og har ikke i den forbindelse kontaktet Tryg, da de tidligere afviste, at der var tale om en dækningsberettiget skade. Så snart vi blev klar over den egentlige skadeårsag i 2024, anmeldte vi straks forholdet til Tryg.

Som tidligere anført var skadesårsagen skjult og kunne ikke konstateres, før hele taget blev afmonteret i 2024.

Trygs bemærkning om, at håndværkerne i 2016 burde have konstateret forholdet, er derfor urealistisk. Håndværkerne havde ikke mulighed for at se den bagvedliggende konstruktion, og deres arbejde bestod alene i at forsøge afhjælpning, ikke i at demontere taget.

Det er således ikke korrekt, når Tryg anfører, at håndværkerne burde have konstateret skadesårsagen.

Når Tryg nu anfører, at forholdet burde være konstateret tidligere, må det samtidig konstateres, at Tryg selv havde mulighed og ansvar for at undersøge forholdet nærmere i 2016. Havde Tryg udvist rettidig omhu og foretaget en grundigere undersøgelse, kunne skadesårsagen være blevet identificeret allerede ved første henvendelse.

Det gøres samlet set gældende, at vi qua den fremlagte dokumentation har dokumenteret, at der har været vedvarende vandindtrængning i udestuen.

Tryg har desuden anført, at vores henvendelse til sælger først er sket, efter sagen er indbragt for Nævnet, og med det klare formål at opnå dækning. Hertil bemærkes:
- Tryg har ikke tidligere bestridt, at der er foretaget udvendig renovering af udestuen.
- Dette er først gjort gældende, efter sagen er indbragt for Nævnet.
- Det er Tryg selv, der har anmodet om dokumentation for renoveringen. Derfor undrer det os, når Tryg påstår, at vi har henvendt os til sælger *'med det klare formål at opnå dækning over forsikringen'*.
- Det er vanskeligt for os at fremskaffe dokumentation for arbejde udført af tidligere ejer.
- Det er derfor helt naturligt at rette henvendelse til tidligere ejer for at få bekræftet, at arbejdet er udført.

Det gøres samlet set gældende, at vi qua den fremlagte dokumentation har dokumenteret, at konstruktionen med plastrenden blev udført af tidligere ejer, og at man derfor ikke kan sammenligne konstruktionen med en konstruktion fra 1957. For god ordens skyld vedlægges udskrift fra tingbogen (**bilag 16**), som viser, at tidligere ejer blev registreret som adkomsthaver i tingbogen den 4. januar 2013. Konstruktionen er derfor etableret i perioden fra tidligere ejers overtagelse i 2013 til 1. maj 2015, hvor vi overtog ejendommen.

Vi fastholder i øvrigt det tidligere fremførte i sin helhed.

Vi gør gældende, at skaden er dækningsberettiget, og at den fremlagte dokumentation samlet set løfter bevisbyrden herfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 19/8 2014, faktura af 23/11 2016, 17/9 2024 og 6/12 2024 fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af anlæggelsesbillede fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"Korrekt skadedato: 01-08-2016
…
Beskrivelse.: I fobind. med kraftig regn i fredags, så er der kommet vand ind ved væg mod bagbo. Det er Trapetz termoplader og vand er kommt ind ved størst fald".

Af skadesrapport af 26/8 2024 samt fotodokumentation indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**1. Beskrivelse af skade og skadesårsag**
Ejendommens ejer har kontaktet os på grund af problemer med vandindtrængning flere steder i udestuen. Ejer oplyser, at vandindtrængningen har forekommet ad flere omgange og stammer fra området, hvor regnvandet ledes væk fra udestue taget via tagrenden.

Udestuen er placeret mellem ejendommen … og …, og udestuens tag er et termotag med fald mod ejendommen …. Vandet ledes væk via en tagrende placeret ved ydermuren på ejendommen ….

Ved inspektionen blev der konstateret tydelige indvendige tegn på utætheder, herunder rust aftegninger flere steder.

Da der ikke var adgang til den underliggende konstruktion, kunne skadesårsagen ikke fastlægges ved den umiddelbare inspektion. For at identificere skadesårsagen blev eksisterende termoplader demonteret.

Inspektionen afslørede, at den eksisterende tagrende er udført i zink og tilpasset udskæringer i tagspærene. Over tid er denne tagrende revnet og sprunget i lodningerne, hvorefter den er 'foret' med en plastmo 11' rende. Den gamle zinktud/udløb er blevet klippet af og erstattet med et plastmo tudstykke, som er ført skjult i det gamle nedløb. Derudover blev det konstateret, at der ikke var monteret en vandnæse på de eksisterende termoplader, således at regnvand havde mulighed for at løbe 'bagom' termopladerne.

Årsag til utæthederne kan henføres til manglende tæthed omkring plastrenden og den eksisterende zinkrende. Plastrenden er lagt direkte ned i eksisterende zinkrende uden at sikre korrekt tæthed mellem de to render. Dette har resulteret i, at regnvand har kunnet trænge ned i sprækkerne mellem plastrenden og zinkrenden og videre ind i udestuen. Det vurderes, at utæthederne har været til stede fra det tidspunkt, hvor plastrenden blev monteret i eksisterende zinkrende.

2. Udbedring og reparation
For at afhjælpe de konstaterede skader er følgende udbedringer blevet foretaget:

- **Demontering af eksisterende termoplader:** Eksisterende termoplader blev demonteret for at få adgang til tagrenden og den underliggende konstruktion.
- **Etablering af ny inddækning samt rende.** Eksisterende tagrende blev forret med ny plastmo 11” rende samt fik ny inddækning. Den nye inddækning er udført med wakaflex, og sikrer tæthed i konstruktionen, så vandet nu ledes korrekt væk fra udestuens tag.
- **Montering af nye termoplader:** Efter demontering kunne det konstateres at de eksisterende termoplader var for medtagne og måtte derfor erstattes med nye. Der er nu monteret vandnæse på alle termoplader for at sikre, at regnvandet ledes ned i tagrenden og ikke kan løbe 'bagom' termopladerne. På grund af etableringen af den nye inddækning måtte eksisterende tagspær og tagfod hæves for at sikre korrekt fald mod tagrenden.

Arbejdet er udført af [byggefirma] med [firma 1] som underentreprenør på blikkenslagerarbejdet. Begge firmaer er faguddannede og har dokumenteret erfaring inden for deres respektive områder.

3. Konklusion
Det vurderes, at de udbedringer, der er blevet udført, nu har givet ejendommen den nødvendige beskyttelse mod fremtidige skader forårsaget af vandindtrængning. Der er i dag etableret en korrekt fungerende tagrende og ny inddækning, som sikrer, at vandet ledes væk fra udestuen og ikke længere kan trænge ind i udestuen.

Billeddokumentation er grundet størrelsen sendt i zip fil."

Af skadesanmeldelse af 30/8 2024 fremgår bl.a.:

17. 104821

"Jeg vil gerne anmelde en skade under vores ejerskifteforsikring.

Vi har haft problemer med, at der kom vand ned i vores udestue. Vores udestue er placeret ml. vores hus (…), og vores bagbos hus (…). På udestuen er der et skråt tag med termoplastplader, og vandet ledes fra tagpladerne ned i en tagrende placeret op mod væggen til bagboens hus. Se foto. Vandet, som trængte ned i vores udestue, kom fra det område, hvor vandet bliver ledt væk fra taget via tagrenden og hen til et nedløbsrør. Se foto.

Jeg har haft forskellige håndværkere ude og besigtige vores udestue, og ingen kunne finde årsagen ved en fysisk inspektion. Derfor lavede jeg aftale med en håndværker om, at de skulle tage tagpladerne af og udbedre skaden.

Da håndværkerne tog tagpladerne , viste det sig, at tagrenden 'blot' var lagt ned i en gammel zinkrende. Blikkenslageren var hos os i går torsdag d. 29. august 2024, hvor jeg fik at vide, at denne løsning ikke er konstruktionsmæssig korrekt, og at det er årsagen til, at der kom vand ind i udestuen. Problemet består i, at når det regner, løber vandet ned mod tagrenden, men pga. lavt fald på udestuetaget, løber vandet nedenom tagpladerne og tilbage under tagpladen, hvorefter vandet drypper ned. Herefter løber vandet videre ned i et hulrum ml. tagrenden og zinkrenden og derved videre ned i udestuen. Se foto, som viser, hvordan tagrenden 'blot' er lagt ned i zinkrenden. På fotoet kan man også tydeligt se hulrummet ml. tagrende og zinkrende. Jeg har også en video af det, som viser det endnu tydeligere, men den er på 18 mb, og kan derfor ikke sendes pr. mail.

Jeg har anmeldt skaden til [andet selskab] under vores husforsikring. De har afvist dækning pga. konstruktionsmæssige fejl og i stedet anbefalet os at anmelde det under ejerskifteforsikringen. Se vedhæftet afgørelse.

Det er kritisk for os, når vores udestue er uden tag, da vi bl.a. har solcelleanlæg, HPFI-relæ, strømudtag, køleskab, specielt indbygget bænk-sæt mm. i udestuen, som ikke tåler vand. Derfor har vores vigtigste fokus været at få udbedret skaden og få sat taget på hurtigst muligt. Det betyder også, at der allerede har været en blikkenslager og lave korrekt konstruktion, så vandet kan løbe væk, og tømrer kommer allerede på mandag og lægger taget på igen. Jeg har vedhæftet foto af den nye konstruktion. Vi har taget billeder af før og efter, og vores håndværkere kan også hjælpe med en beskrivelse af skade, årsag og udbedring. Håndværkerne ligger også inde med en masse dokumentation i form af billeder af før og efter.

Hvis I ønsker at besigtige forholdene, er det vigtigt, at I kontakter mig straks, da håndværkerne starter med at lægge taget på allerede mandag. Vejrudsigten tyder pt. på regn tirsdag, så for at undgå en masse følgeskader pga. vand, er det kritisk for os, at der bliver handlet hurtigt.

I er i besiddelse af tilstandsrapport, købsaftale mm. Ifm. Tidligere anmeldte skader."

Af mail af 18/1 2026 fra sælger af ejendommen til klageren fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har ikke noget liggende fra dengang. Men det er korrekt at udestuen også blev renoveret. Thermotaget og vinduer blev skiftet. Bo bedre lavede en artikel hvor netop udestuen er fremhævet i forbindelse med renoveringen. Måske du kan bruge den."

18. 104821

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

> "**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> **Skader og fysiske forhold**
> 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1907 med en udestue fra 1957 – 1/5 2015. Klageren anmeldte den 30/8 2024, at "vi har haft problemer med, at der kom vand ned i vores udestue", at "jeg har haft forskellige håndværkere ude og besigtige vores udestue, og ingen kunne finde årsagen ved en fysisk inspektion. Derfor lavede jeg aftale med en håndværker om, at de skulle tage tagpladerne af og udbedre skaden", at "da håndværkerne tog tagpladerne, viste det sig, at tagrenden "blot" var lagt ned i en gammel zinkrende", og at "denne løsning ikke er konstruktionsmæssig korrekt, og at det er årsagen til, at der kom vand ind i udestuen". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden med 107.346,33 kr.

Klageren har anført, at der igennem flere år har været gentagne episoder med vandindtrængning i udestuen, hvilket er dokumenteret ved, at der i 2016 blev anmeldt vandindtrængning i udestuen til selskabet. Klageren har henvist til den fremlagte afgørelse fra selskabet af 10/8 2016. Klageren har anført, at problemerne med vandindtrængningen fortsatte efter selskabets afvisning, hvilket er dokumenteret med de fremlagte bilag 11-13. Bilag 12 er en faktura fra en VVS'er, der er dateret 23/11 2016, der viser, at der er foretaget forskellige foranstaltninger for at forsøge at stoppe vandindtrængningen i udestuen. Klageren har som yderligere dokumentation henvist til det allerede fremlagte fotomateriale i bilag 2, hvor der ses tydelige misfarvninger og rustaflejringer som følge af vandindtrængning. Klageren har anført, at disse misfarvninger og rustaflejringer ikke havde været til stede, hvis der blot havde været tale om vandind-

trængning gennem kortere tid. Klageren har anført, at dette dokumenterer, at der har været problemer med vandindtrængning i udestuen i stort set hele perioden siden overtagelsen af ejendommen i 2015. Klageren har oplyst, at det på trods af forsøg på udbedring, så fortsatte problemerne. Det var først, da tagpladerne blev demonteret i 2024, at den reelle skadesårsag blev afdækket – nemlig fejl i den underliggende konstruktion. Hvad angår, at selskabet fastholder, at udestuen skal sammenlignes med tilsvarende udestuer fra 1957 og bestrider, at konstruktionen med den pågældende tagrende skulle være etableret i 2012 eller 2013 i forbindelse med en renovering, har klageren anført, at dette er dokumenteret ved den fremlagte korrespondance med tidligere ejer, hvoraf det fremgår, at udestuen blev renoveret i 2012/2013 samtidigt med resten af ejendommen, og at dette omfattede termotag og vinduer. Klageren har også henvist til artikel i Bo Bedre fra 3. juni 2015, hvor renoveringen er beskrevet. Klageren har anført, at det derfor er misvisende at sammenligne konstruktionen med en udestue fra 1957, når den relevante bygningsdel i realiteten kun er ca. 10–12 år gammel på skadetidspunktet. Det centrale i sagen er, at konstruktionen med den oprindelige zinkrende blev ændret i forbindelse med renoveringen i 2012/2013, hvor den oprindelige zinkrende blev "foret" med en ny plastrende, at denne konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da plastrenden er lagt direkte ned i den oprindelige zinkrende uden at sikre korrekt inddækning mellem de to render, og at vandindtrængningen netop skyldes den manglende inddækning mellem renderne, som har resulteret i, at regnvand har kunnet trænge ned i sprækkerne mellem plastrenden og zinkrenden og videre ind i udestuen. Klageren har anført, at der således ikke er tale om almindeligt slid eller manglende vedligeholdelse, men om en konstruktionsfejl, som har været til stede siden renoveringen i 2012/13 – altså før overtagelsen i 2015.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har påpeget, at klageren – der har foretaget udbedring, inden selskabet har haft mulighed for at besigtige forholdet – har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at ejendommens brugbarhed er nævneværdig nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1907 med en udestue fra 1957. Hvad angår den fremlagte korrespondance med sælger af ejen-

dommen, har selskabet påpeget, at udtalelsen er indhentet fra sælger af ejendommen efter, at sagen er indbragt for nævnet, og at det fremgår af klagerens henvendelse til sælger af ejendommen, at udtalelsen er indhentet med det klare formål at opnå dækning over forsikringen. Hvad angår den fremlagte artikel fra Bo Bedre, så fremgår det blandt andet, at det var selve indretningen af rummet, der blev anprist, hvilket ikke dokumenterer, at der skulle være foretaget en udvendig renovering af ejendommen.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved tagkonstruktion og tagrende på udestuen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/5 2015 og den 1/8 2016 anmeldte, at der i forbindelse med kraftig regn var kommet vand ind, og herefter først otte år senere den 30/8 2024 anmeldte, at det i forbindelse med udbedring var konstateret, at udestuens tagrende blot var lagt ned i en gammel zinkrende, hvilket er årsagen til, at der kom vand ind i udestuen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke som sagen foreligger oplyst –herunder den fremlagte faktura fra 2016– er godtgjort, at der har været en vedvarende problematik omkring vandindtrængen i udestuen siden klagerens første anmeldelse i 2016. Nævnet finder, at det har formodningen imod sig, at der i perioden fra klageren anmelder vandindtrængen i udestuen i 2016 og til klageren anmelder vandindtrængen i 2024 kontinuerligt skulle have været et problem med vandindtrængen uden at dette igen er blevet anmeldt til selskabet.

21. 104821

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren har stillet sig bevismæssigt dårligt ved at få udbedret forholdene omkring tagrenden på udestuen uden at selskabet har haft mulighed for at besigtige forholdet.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck