Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 104937:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 11/12 2025 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> 9. januar 2025 falder vores loft ned i vores bolig på grund af en vandskade. På det pågældende tidspunkt har der ligget sne på taget i nogle dage. Vi antager til at begynde med, at det er en lokal skade. Vi ringer straks til en tagdækker, der imidlertid ikke kan finde nogle skader på taget. Han fortæller os, at taget er udført forkert, og at vandet må være trængt ind i samlingen mellem de to tage. Jeg kontakter vores forsikringsselskab [husforsikringsselskabet], der sender en taksator, der heller ikke finder skader på taget, hvorfor han noterer, at årsagen til skaden er ukendt. Da den våde isolering bliver nedtaget, viser det sig, at vandskaden ikke er lokal, men går hele vejen på tværs af bygningen. [Husforsikringsselskabet] afviser derfor både at dække indvendig såvel som udvendig reparationer, da de anser det for at være en konstruktionsfejl og derfor hørende under ejeskifteforsikringen. Den 20.1. melder vi skaden (…), men først den 10. februar sender vi dokumentation til Domus for skadens omfang og karakter, da vi ikke før havde overblik over dette. Domus reagerer ikke på vores henvendelse og heller ikke på de tre skriftlige og tre mundtlige rykkere fra vores side. Først da vi truer med ankestyrelsen, sender de den 18. juni en taksator ud for at besigtige skaden. Taksator fra Domus konkluderer, at vandet er kommet ind mellem de to tage. Først to måneder efter taksatorens besøg modtager vi en afvisning d. 15.8. Afvisningen er ikke udfærdiget af Domus selv, men af [selskabets faste samarbejdspartner], som Domus fik til at tage sagen.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker, at Forsikringen dækker etablering af ny samling mellem vores to tage og udbedring af fugtskader på tværs af bygningen. Forholdet var til stede ved overtagelse og er dækningsberettiget."

2. 104937

Selskabet har den 5/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Som advokat for indklagede, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg nedennævnt kommentere den indgivne klage.
>
> **i) Faktiske omstændigheder**
> Med overtagelsesdag efter det oplyste den 1. oktober 2021 overtog klager den af sagen omhandlede ejendom.
>
> Købsaftale fremlægges som sagens bilag A.
>
> Klager modtog forud for købet tilstandsrapport dateret 24. april 2021, hvilken tilstandsrapport fremlægges som bilag B.
>
> I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager hos Domus Forsikring 5- årig udvidet ejerskifteforsikring.
>
> Police med forsikringsbetingelser fremlægges som bilag C.
>
> Den 24. januar 2025, og dermed ca. 3½ år efter klagers overtagelse af ejendommen, anmeldte klager, at klager ved snevejr havde konstateret vandindtrængning i boligen.
>
> Domus Forsikring lod taksator besigtige forholdet, og besigtigelsesnotater med fotos fra taksators besigtigelse fremlægges som bilag D.
>
> Efterfølgende har Domus Forsikring afvist dækning.
>
> Mail af 15. august 2025 fremlægges som bilag E.
>
> **ii) Dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen den 1. oktober 2021?**
> Den 24. januar 2025, 3 ½ år efter klagers overtagelse af ejendommen, anmelder klager, at der ved et snevejr pludseligt kom vand i boligen. Som Domus Forsikring forstår det, dækker husforsikringen den indvendige vandskade, men ikke årsagen/utætheden i taget, som husforsikringen på tidspunktet ikke vidste, hvad var.
>
> Der er tale om to bygninger, der er sammenbygget. De er oprindeligt opført som udhus/lager og garage omkring 1952. I 1978 udvider man udhuset/lager bygningen og ombygger, dog fortsat som lager og garage. I 1994 inddrager man en del af garagebygningen til lager, så det både er lager og garage. I 2013 anmoder man alene om statusændring på bygningerne til beboelse og udhus – bygning B få ændret status til anneks, da man ikke må have flere bygningen på matriklen med beboelse.
>
> Det ses ikke at være sket nogen væsentlige ændringer ved selve tagkonstruktionens opbygning, som står med konstruktionsforholdene som i 1978.
> …
> Anneks (bygning B) fra 1978 som tidligere lager
> …
> Udhus (bygning C) – fra 1952-1978, som tidligere garage

3. 104937

…
Klager oplyser, at tagpap på begge bygninger skulle være udskiftet i 2009. Af sælgeroplysninger i tilstandsrapporten har sælger ikke angivet noget omkring, at tagpappen skulle være udskiftet i 2009. Uanset dette er der ikke noget, der indikerer, at der i forbindelse med vedligehold af taget, og udskiftning af tagpap er sket ændringer i den oprindelige konstruktionsopbygning.

Ved taksators gennemgang indvendigt kunne der lokalt, i området lige ved overgangen mellem de to bygninger (som ses markeret med rødt på ovenstående foto), ses mørkfarvning og skimmel i tagkonstruktionen. Det er primært/mest udpræget under den venstre side af stern. Der er på besigtigelsesdagen d. 18. juni 2025 ikke målt forhøjede fugtværdier/aktuel fugt - konstruktionen har efter klagers nedtagning af loftet i området, kunnet tørre ud - og der er heller ikke konstateret egentlig nedbrudsskader.

Ved gennemgang af taget udvendigt i området, omkring sammenbygningen, kan taksator registrere, at der i overgangen mellem bygning C og B, er udført en zinkinddækning/-opkant, ført op under stern på bygning B. 3

Tagpap på bygning C er ført hen til zinkinddækningen. Der er således (sandsynligvis tilbage i 1978) lavet en zinkinddækning ved sammenbygningen.

Det er Domus Forsikrings opfattelse, at der ikke er uenighed omkring dette, altså at der er udført en zinkinddækning, ved sammenbygningen, men klagers ingeniør sætter spørgsmålstegn ved kvaliteten af den udførte inddækning.

Klagers ingeniør vurderer, at der er tale om en fejlkonstruktion, da selve tagpapbelægning på bygning C, ikke er ført 15 cm op under Stern på bygning B – hertil henviser han til Icopalhåndbogen.

Icopal håndbogen, der henvises til, vejleder blot om en måde, man kan udføre overgangen mellem to flader, her ved at bukke/føre tagpap på den ene flade 15 cm op over den anden flade – som skal udgøre inddækningen. Det er dog ikke denne løsning der er valgt på klagers bygning. Her har man, i 1978, valgt at udføre en løsning, hvor man etablerer en zinkinddækning, i stedet for en tagpapinddækning. Hvor langt zinkinddækningen præcist er ført op under stern, kan ikke siges med sikkerhed, da det vil kræve destruktive indgreb, men det er umiddelbart ført op under stern/og er ikke afsluttet lige under stern.

Det kan ikke siges at være en fejlkonstruktion i 1978. Det, at man muligvis i forbindelse med almindelige vedligehold af taget og lægning af ny tagpap i 2009, har valgt at lægge tagpap på den eksisterende, herunder zinkinddækning, kan heller ikke siges at være en fejlkonstruktion, man har blot vedligeholdt på den eksisterende konstruktion.

Der er muligvis andre inddækningsløsninger, der i dag kunne anses for kvalitetsmæssigt bedre, men det medfører ikke, at forholdet afviger væsentligt fra tilsvarende bygninger udført i 1978, og i sig selv udgør ikke et dækningsberettigende forhold under forsikringen.

Hvis zinkinddækningsløsningen i sig selv, havde givet nærliggende risiko for skade, ville der efter så mange år (43 år) ses et andet og langt større skadebillede. Hvad der konkret/præcist er årsag

til, at klager har oplevet, at der er trængt vand ind og ned fra loftet, kan taksator ikke sige med sikkerhed. Der er dog nogle tegn på, hvor vandet kunne være trængt ind.

Det er observeret, at stern i bund over taget er meget vejrbidt og ses også med sprækker.
…
Domus Forsikring kan forstå, at klager har vedligeholdt taget herunder stern, og senest i 2023 har klager renset sternbrædder, algebehandlet og påført Gori træbeskyttelse. Domus Forsikring formoder, at klager på dette tidspunkt ikke har registeret, at stern har været vejrbidt, som den er nu. Således at det var nødvendigt at foretage andre forebyggende foranstaltninger end alene malerbehandling som vedligehold.

Såfremt der i perioder også har stået en del sne på taget, op af stern, kan der også ved tøsne være trængt vand ind, over zinkinddækningen, bag stern. Det kan også ses på fotos taget af husforsikringen ved deres besigtigelse d. 20. januar 2025, kort tid efter klagers anmeldelse, fugtaftegninger på stern, der antyder, at langt sne i en længere periode har stået på taget og der ses at stern i underkant, mest udpræget på venstre side, er vejrbidt.
…
At der muligvis også kan være en utæthed ved tagpap i området, kan ikke udelukkes, men der var ikke noget umiddelbart synligt.

Konstruktionsforholdene afviger ikke væsentligt fra almindelige byggeskik i 1978.

Der ses ikke, ud over at tagpap er udskiftet som almindelige vedligehold af et eksisterende ældre tag, foretaget nogen væsentlige ændringer i de oprindelige konstruktionsforhold i 2009. 5

Der er ikke registeret nedbrudsskader eller rådskader i tagkonstruktionen, der indikerer, at der over længere tid og mere vedvarende er sket vandindtrængen til tagkonstruktionen.

Det er taksators skøn, at den vandindtrængen, klager har oplevet, og vandskaden indvendigt både kan være vejrbetinget som følge af sne og frost efterfulgt af tøvejr, samt at stern er vejrbidt og med sprækker.

Domus Forsikring kan forstå, at husforsikringen har dækket den indvendige vandskade.

Hvorvidt sternen har været i præcis samme stand ved klagers overtagelse af ejendommen, kan Domus Forsikring ikke vide med sikkerhed, men klager har oplyst, at klager har vedligeholdt den, og Domus Forsikring formoder, at klager i den forbindelse ville registrere dens tilstand.

Et tag er en udsat bygningsdel og en konstruktion som denne er udsat for vejrlig. Der vil derfor over tid kunne opstå løbende behov for vedligehold, både i form af malerbehandling for forlængelse af levetid, i form af partiel reparation af for eksempel utætheder i taget, men også behov for udskiftning af bygningsdele.

Der er på det foreliggende grundlag intet, der påviser, at der har været konstruktionsforhold, som ved klagers overtagelse af ejendommen for 3 ½ år siden har givet nærliggende risiko for skade, og som afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme.

Der er ikke registeret forhold, der strider med konkrete krav i bygningsreglementet gældende i 1978. Der stilles ikke nogen specifikke krav til, hvordan opkant og inddækning på en tagkonstruktion skal udføres.

Der er ikke tale om ulovlig bygningsindretning, i forsikringens forstand."

Vejledninger og producentanbefalinger udgør ikke ulovlig bygningsindretning."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 23/2 2026 bl.a. anført:

"Sagen
- Den 1. oktober 2021 overtager vi ejendommen på … og tegner i den forbindelse en udvidet ejerskifteforsikring hos Frida (Nu overtaget af Domus). 3 år og 3 måneder senere får vi en vandskade i vores bolig. Skaden viser sig ved, at to loftplader falder ned på gulvet på grund af vandindtrængning fra taget. Vi kontakter [husforsikringsselskabet], der varetager vores husforsikring. De sender straks en taksator, der ikke finder fejl ved tagpappen, men antager, at vandet må være kommet ind i samlingen mellem de to tage. Vi oplyses om, at vi er forpligtet til at fjerne den våde isolering, så skaden ikke bliver værre, og da dette effektueres, fremgår det, at vandet ikke kun er trængt ind et enkelt sted, men konsekvent er trængt ind på tværs af hele taget under samlingen mellem de to tage. Dette forhold gør, at [husforsikringsselskabet] afviser sagen, da den opfattes som en konstruktionsfejl. Vi henvender os til Domus, som først sender en taksator den 18. juni – altså ca. et halvt år efter vores henvendelse til dem, og efter at vi mere end 6 gange har rykket for en reaktion fra Domus' side. Domus- taksatoren konkluderer, at vandet er trængt ind i samlingen mellem de to tage, da han konstaterer skimmel og mørkfarvning på tværs af hele bygningen.

Kommentar til [selskabets] afvisning
Forventeligt at taget var tørt i juni 2025: I sin afvisning af sagen henviser [selskabet] til, at taget var tørt ved taksatorens besigtigelse den 18. juni. Domus' taksator fandt det imidlertid ikke underligt, at træværket var tørret op. Han oplyste os nemlig selv om, at den type skade, vi har, typisk først viser sig efter mange år, da vandindtrængningen kun vil ske ved særlige vejrforhold som f.eks. snevejr. Han forklarede os, at vandet typisk vil nå at tørre op i løbet af sommeren, men langsomt gennem årene vil kunne forårsage større og større skader på loftrummet. At træværket var tørt den 18. juni 2025 var således forventeligt, ikke mindst fordi vi yderligere har haft en affugter kørende og har fjernet isolering og dampspærre således, at loftrummet nu konstant ventileres. Relevant for sagen er imidlertid, at Taksator den 18. juni konstater skimmel og mørkfarvning på tværs af hele bygningen.
- **Fejlagtig udført tag**: [Selskabet] mener, at taget er konstrueret efter gældende regler. Dette er der imidlertid ikke enighed om blandt de fagfolk, der har besigtiget vores tag. Men antager man, at taget skulle være lagt i forhold til pågældende regler, må dette alligevel være sagen underordnet, da faktum er, at der trænger vand ind gennem taget under visse vejrforhold. Da skaden viste sig i
januar 2025, var der ingen tvivl om, at træværket var vådt og bar præg af mange års vandpåvirkning (se bilag under sagen) Denne fejl ved taget, som måske kan henføres til fejlagtig udførelse, har også været til stede ved overtagelsen i oktober 2021 (Se rapport fra ingeniør). Fejlens karakter vil nødvendigvis være mange år om at komme til syne, og det er derfor ikke underligt, at fejlen først viser sig i 2023.
- **Skade på bolig:** I sin afvisning af sagen henviser [selskabet] til, at vores bolig tidligere har været brugt som lager. Dette er imidlertid sagen uvedkommende, da bygningen er anført som bolig, da

vi køber ejendommen i oktober 2021, hvilket [selskabet] da også medgiver. Tidligere ejer anvendte bygningen som bolig, og det er som sådan og blandt andet af den grund, at vi køber ejendommen.
- **Tagpap skiftet i 2009:** Vi oplyses ved købet om, at taget er skiftet i 2009, hvilket der er vedlagt dokumentation for her (se bilag under sagen).
- **Vedligeholdelse af stern:** Ifølge [klagerens rådgivende ingeniør] har vandindtrængningen intet at gøre med sternen. alligevel påpeger [selskabet], at sternen er slidt. Vi har imidlertid efter overtagelse behandlet den med Gori træbeskyttelse, der skulle beskytte træet i 12 år. (Se bilag under sagen).
- **Husforsikring dækker hverken udvendig eller indvendig reparation.** [Selskabet] nævner fejlagtigt, at [husforsikringsselskabet] har dækket den indvendige skade. Dette er ikke tilfældet. Ifølge [husforsikringsselskabet] er vandindtrængningen sket på grund af en konstruktionsfejl, hvorfor de ikke dækker noget. (Se bilag under sagen)."

Klageren har i mail af 3/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan se, at vi ikke har vedhæftet kopier af de mange rykkere, vi sendte til Domus, da de ignorerede os de første fem måneder efter skaden. Disse mails er både Domus og vi i besiddelse af , og kan selvfølgelig sendes til jeres jurister, såfremt det har betydning for sagen. Der er jo ikke tale om noget nyt indlæg i sagen, da det er kendt materiale for Domus. Jeg kan også nævne at vi fortsat har presseninger liggende på tag og gulv, og at vi til trods herfor har haft vandindtrængning langs tagsamlingen i to tilfælde i forbindelse med kraftig regn."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Udrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 24/4 2021 fremgår bl.a.:

"

BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1908	164	24	2	-	164	-
B	Beboelse	1980	64	-	1	-	64	-
C	Udhus	1980	19	-	1	-	-	-
D	Udhus	-	5	-	1	-	-	-

...

7. 104937

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Tagpapbelægningen er bulet kraftigt op..	Pappen vil revne på et tidspunkt.	Taget er fælles med bygning 3. Såfremt pappen revner vil det forårsage skade på udhuset og beboelsen.

"

Af udaterede besigtigelsesnotater fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

> "Årsag er efter min vurdering fordi sne har ligget under vand, og ved vand nu lå højere kunne det trænge ind over zinkkant
> …
> Her spor efter vand på damspærre som går ind over udhus.
> …
> Her vand på dampspærre, FT billede fra nedtagning af loft
> …
> Der var spor efter meget vand.
> …
> Der kunne heller ikke måls fugt i konstruktionen, som har stået og tørret ud, vand kommer ikke ind når det regner.
> …
> Her ses tagbrædder med mørke aftegninger efter vandpåvirkning, der kunne ikke konstateres nedbrydning nogen steder,
> …
> Det er lang denne kant FT har oplevet vandindtrængen ved snevejr der slog om til tøvejr.
> …
> Ejendommen er opført i 1908 Beboelse B og udhus 1980 FT har fået vand ind ved rød streg."

Af udateret vurdering fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

> "**Sagens akter**
> 1. Skadesanmeldelse fra ejer d. 20.01.25
> 2. Afgørelse fra d 29.01.25 med afvisning af skaden
> 3. Klage over afgørelsen d 10.02.25, inkl. medsendt notat fra [klagerens rådgivende ingeniør]
> 4. Ejer rykker skriftligt for svar den 26.3. 25, 23.04.25, og 23.05.25
> 5. Taksator fra Domus besigtiger 18.06.25
> 6. [Selskabets eksterne samarbejdspartner] sender ny afgørelse … den 15.08.25
>
> Ved besigtigelse af en taksator fra Domus den 18.06.25 konstateres det, at: Der kunne ses mørke aftegninger på de underliggende tagbrædder (træ under pappen) Dette kunne ses i hele området langs med sammenbygningen af de 2 bygninger. Det er derfor med sikkerhed, at vandet er kommet ind i dette område. (citat mail fra [selskabets faste samarbejdspartner])

Taksator er således enig i, at skaden ikke kan henføres til tagpappen, men alene til samlingen mellem bygning 2 og 3. Han anfører korrekt, at samlingens tæthed ikke er sikret ved en fugesamling, men ved et vinkelprofil af zink. Ifølge [selskabets faste samarbejdspartners] gengivelse af taksatorens vurdering, hævder han, at zinkkanten ikke går højt nok op således, at vand ved f.eks. sne kan trænge ind, som oplyst ved anmeldelsen.

[Selskabets faste samarbejdspartner] medgiver, at zinkkanten ikke går højt nok op, men hun slutter, at samlingen må have haft en rimelig funktionsdygtighed, som vurderes ikke at have givet anledning til vandindtrængning i de første 13 år af konstruktionens levetid. Først ved de nuværende ejeres overtagelse af ejendommen for tre år og tre måneder siden, skulle der være sket en nedbrydning af samlingens vandtæthed på grund af manglende vedligehold, herunder sternkrydsfinerens tilstand på de nederste 2 cm over tagpappen

Vandtætheden af den udførte samling er, som ovenfor anført, baseret på tagpappens svejsning oven på den vandrette del af et vinkelprofil i zink. Denne svejsnings vandtæthed vil ikke kunne ses eller kontrolleres ved en inspektion, og undertegnede er ikke i stand til at angive en vedligeholdelse, som ville afbøde samlingens mangler. Tilstanden af sternkrydsfineren på de nederste 2 cm over tagpappen har også været til stede ved ejendommens overtagelse og vil med en normal samling ikke have betydning for vandtætheden. Dette forhold har da heller ikke givet anledning til kommentarer hos hverken taksator eller i tilstandsrapporten. Selvom det ikke har betydning for tætheden, skal det anføres, at sternkanten er nymalet fra 2023, altså vedligeholdt.

Det skal tilføjes, at samlingen ikke er udført i overensstemmelse med Icopalhåndbogen. En tagpapbelægning, der afsluttes mod en lodret flade, skal føres 15 cm op ad denne flade hen over en trekantliste placeret i hjørnet mellem de to flader. Se indsat tegning fra Icopalhåndbogen.

[Selskabets faste samarbejdspartner] antager som anført, at samlingens utæthed er opstået på grund af manglende vedligehold i de tre år og tre måneder, som der er imellem overtagelse og skade. Dette synes helt usandsynligt ud fra skadesbilledet i almindelighed. Hvornår utætheden er startet kan ikke afgøres, men med den farvning træet har fået, vil et bud være, at vandindtrængningen er startet efter ganske få år og langsomt øget i omfang.

Konklusion
Med baggrund i de vandskader der kan i iagttages på loft og bjælker er det min vurdering at kvaliteten af inddækningen mellem de to bygninger, gennem mange år har afstedkommet en periodevis
vandindtrængning, der har skabt skimmelvækst i tagrummet og foranlediget skader i dette.

Det er ikke et forhold ejer har kunnet tage vedligeholdelsesmæssig højde for eller havde kunnet forvente med baggrund i den udarbejdede tilstandsrapport.

Den af [selskabets faste samarbejdspartner] påpegede manglende vedligeholdelse af samlingen kan ikke udføres og der findes ikke nogen vedligeholdelse, der kan sikre samlingen bortset fra udførelse af en ny."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

9. 104937

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

10. 104937

21. Udvidede dækning
…
Den udvidede dækning dækker følgende:
A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen
Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, S81-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1908 med en bygning "beboelse B" og et udhus, der ifølge tilstandsrapporten er fra 1980 – den 1/10 2021. Selskabet har oplyst, at klageren den 24/1 2025 anmeldte, at der i forbindelse med snevejr var konstateret vandindtrængning i boligen. Klageren ønsker, at selskabet dækker etablering af ny samling mellem de to tage på beboelse B og udhuset og udbedring af fugtskader på tværs af bygningen.

Klageren har anført, at selskabets taksator den 18/6 2025 konstaterede skimmel og mørkfarvning på tværs af hele bygningen. Hvad angår, at selskabet henviser til, at taget var tørt ved taksators besigtigelse, har klageren påpeget, at selskabets taksator ikke selv fandt det underligt. Taksator oplyste, at den type skade, der er tale om her, nemlig typisk først viser sig efter mange år, da vandindtrængningen kun vil ske ved særlige vejrforhold som f.eks. snevejr. Klageren har oplyst, at selskabets taksator forklarede, at vandet typisk vil nå at tørre op i løbet af sommeren, men langsomt gennem årene vil kunne forårsage større og større skader på loftrummet. Klageren har anført, at de fagfolk, der har besigtiget taget – i modsætning til selskabet – ikke mener, at taget er konstrueret efter gældende regler. Men selvom taget skulle være lagt efter gældende regler, så er det underordnet, da faktum er, at der trænger vand ind. Da skaden viste sig i januar 2025, var der ingen tvivl om, at træværket var vådt og bar præg af mange års vandpåvirkning. Klageren har anført, at denne fejl ved taget, som måske kan henføres til fejlagtig udførelse, også har været til stede ved overtagelsen i oktober 2021. Klageren har henvist til rappor-

ten fra klagerens rådgivende ingeniør. Fejlens karakter er mange år om at komme til syne, og klageren har anført, at det derfor ikke er underligt, at fejlen først viste sig i 2023. Hvad angår alderen på tagpappet har klageren anført, at det blev oplyst i forbindelse med købet, at det er fra 2009, hvilket der også er fremlagt dokumentation for. Klageren har anført, at vandindtrængningen ifølge klagerens rådgivende ingeniør intet har at gøre med sternen. Alligevel påpeger selskabet, at sternen er slidt. Klageren har anført, at sternen efter overtagelse er behandlet med Gori træbeskyttelse, der skulle beskytte træet i 12 år. Klageren har påpeget, at det er fejlagtigt, når selskabet oplyser, at husforsikringsselskabet har dækket den indvendige skade. Da vandindtrængningen ifølge husforsikringsselskabet er sket på baggrund af en konstruktionsfejl, så dækker husforsikringsselskabet ikke noget.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold ved tagkonstruktionen. Selskabet har anført, at der ikke er noget, der påviser, at der har været konstruktionsforhold, som på overtagelsestidspunktet 3 ½ år tidligere har givet nærliggende risiko for skade, og som afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme. Selskabet har anført, at selskabets taksator ved sin gennemgang indvendigt lokalt – i området lige ved overgangen mellem de to bygninger – kunne se mørkfarvning og skimmel i tagkonstruktionen. Der blev på besigtigelsesdagen den 18. juni 2025 ikke målt forhøjede fugtværdier/aktuel fugt – konstruktionen har efter klagers nedtagning af loftet i området, kunnet tørre ud. Selskabet har påpeget, at der ikke er konstateret egentlig nedbrudsskader. Ved gennemgang af taget udvendigt i området omkring sammenbygningen har selskabets taksator registreret, at der i overgangen mellem bygning C og B er udført en zinkinddækning/-opkant, ført op under stern på bygning B. Tagpap på bygning C er ført hen til zinkinddækningen. Selskabet har anført, at der således – sandsynligvis tilbage i 1978 – er lavet en zinkinddækning ved sammenbygningen. Selskabet har anført, at "klagers ingeniør vurderer, at der er tale om en fejlkonstruktion, da selve tagpapbelægning på bygning C, ikke er ført 15 cm op under stern på bygning B – hertil henviser han til Icopalhåndbogen. Icopalhåndbogen, der henvises til, vejleder blot om en måde, man kan udføre overgangen mellem to flader, her ved at bukke/føre tagpap på den ene flade 15 cm op over den anden flade – som skal udgøre inddækningen. Det er dog

ikke denne løsning der er valgt på klagers bygning. Her har man, i 1978, valgt at udføre en løsning, hvor man etablerer en zinkinddækning, i stedet for en tagpapinddækning. Hvor langt zinkinddækningen præcist er ført op under stern, kan ikke siges med sikkerhed, da det vil kræve destruktive indgreb, men det er umiddelbart ført op under stern/og er ikke afsluttet lige under stern". Selskabet har anført, at det ikke kan siges at være en fejlkonstruktion i 1978. Det, at man muligvis i forbindelse med almindelige vedligehold af taget og lægning af ny tagpap i 2009 har valgt at lægge tagpap på den eksisterende, herunder zinkinddækning, kan heller ikke siges at være en fejlkonstruktion, man har blot vedligeholdt på den eksisterende konstruktion. Selskabet har anført, at hvis zinkinddækningsløsningen i sig selv havde givet nærliggende risiko for skade ville der efter 43 år ses et andet og langt større skadebillede. Hvad der konkret/præcist er årsag til, at klageren har oplevet, at der er trængt vand ind og ned fra loftet, kan taksator ikke sige med sikkerhed. Der er dog nogle tegn på, hvor vandet kunne være trængt ind. Selskabet har anført, at det er observeret, at stern i bund over taget er meget vejrbidt og også ses med sprækker. Hvad angår, at klageren har anført, at klageren har oplyst at have vedligeholdt taget og herunder stern, har selskabet bemærket, at det er selskabets formodning, at klageren på dette tidspunkt ikke har registreret, at stern har været vejrbidt, som den er nu, således at det var nødvendigt at foretage andre forebyggende foranstaltninger end alene malerbehandling som vedligehold. Et tag er en udsat bygningsdel, og en konstruktion som denne er udsat for vejrlig. Selskabet har anført, at der derfor over tid vil kunne opstå løbende behov for vedligehold – både i form af malerbehandling for forlængelse af levetid, i form af partiel reparation af for eksempel utætheder i taget, men også behov for udskiftning af bygningsdele. Hvad angår forsikringens udvidede dækning, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er registeret forhold, der strider med konkrete krav i bygningsreglementet, der var gældende i 1978.

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.

13. 104937

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved tagkonstruktionen på beboelse B og udhuset, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/10 2021 og mere end 3 år efter den 24/1 2025 anmeldte, at der i forbindelse med snevejr var konstateret vandindtrængning i boligen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd eller nedbrydning i den underliggende konstruktion. Nævnet finder ikke, at den omstændighed, at træet efter det oplyste er mørkfarvet men uden nedbrydning, i sig selv godtgør, at der var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, når der henses til, at klageren overtog ejendommen i 2021.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det må lægges til grund, at konstruktionen i en længere årrække har fungeret efter sin hensigt, at beboelse B og udhuset i sagen er oplyst til at være fra 1978 og i tilstandsrapporten fra 1980, og at klageren efter nævnets vurdering ikke har bevist, at der er konstruktionsmæssige forhold ved tagkonstruktionen på de to bygninger, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der ikke, som sagen foreligger oplyst, er godtgjort forhold ved tagkonstruktionen på de to bygninger, som udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringen udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige på forsikringens udvidede dækning er en betingelse for dækning, at der ikke opnås dispensation hos myndighederne.

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

14. 104937

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck