**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 9. September 2026 blev i sag nr. 105190:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/1 2026 og kommentar af 23/1 2026 har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Jeg klager over Domus' afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen vedrørende vandindtrængning ved ovenlysvindue (Skadenr. […]).

Faktum (kort):
- Overtagelse: 01.08.2015
- Skaden konstateret: 02.03.2024 (inden for dækningsperioden)
- Domus afviser med henvisning til, at forholdet må være opstået efter overtagelsen

Dokumenteret årsag (besigtigelsesrapport 11.03.2024):
- Fejlmontering/fejlagtig inddækning (skåret/fjernet tætning) → direkte vandadgang
- Fejlen er en latent konstruktions-/monteringsfejl, som må have været til stede ved installationen og dermed ved overtagelsen

Tilstandsrapport (23.01.2015):
- Ingen relevante anmærkninger vedr. inddækning/ovenlysvinduer
- Fejlen var skjult og ikke konstaterbar ved huseftersyn

Retlig vurdering (kort):
Ejerskifteforsikringen dækker skjulte fejl, der var til stede ved overtagelsen, uanset at følgeskaden først viser sig senere. Domus' begrundelse fokuserer på opdagelsestidspunktet, men ikke på årsagens tilblivelse (fejlmontering).

2. 105190

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Påstand:
Jeg anmoder om medhold i, at skaden er dækningsberettiget som skjult fejl, og at Domus pålægges at dække udbedring af årsagen og relevante følgeskader.
…
Domus fastholder afvisning og anfører nu, at vandindtrængningen skyldes "forvitrede skumklodser" (levetidsudløb), hvorfor skaden først skulle være opstået efter min overtagelse. Denne forklaring bestrides.

1) Årsag – fejl i inddækning (skjult, oprindelig):
Besigtigelsesrapporten af 11.03.2024 dokumenterer fejlmontering ved inddækningen: "skåret i tætning" og "fjernet helt", så vand får direkte adgang. Der er tale om en skjult konstruktions-/monteringsfejl, som må have været til stede ved overtagelsen og ikke kan henføres til almindelig slitage.

2) Skumklodser:
Domus har ikke fremlagt teknisk dokumentation, som viser, at en sliddel ("skumklodser") alene forklarer vandvejen eller kan ophæve betydningen af den beskrevne fejl i inddækning/tætning.

Jeg har anmodet Domus om fotos/markeringer og præcis delidentifikation samt de nævnte kendelser (102055, 100826, 99551) i fuld tekst.

3) Påstand:
Jeg fastholder, at skaden er dækningsberettiget som skjult fejl under ejerskifteforsikringen, og anmoder om, at Domus pålægges at dække udbedring af årsagen (fejlmontering/inddækning) samt relevante følgeskader."

Selskabet har den 5/3 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Købsaftalen fremlægges som sagens bilag A.

Klager tegnede i forbindelse med købet basis ejerskifteforsikring og i forbindelse med, at Qudos Insurance A/S gik konkurs, tegnede klager basis restperiodeejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som bilag B.

I 2024 anmeldte klager det af sagen omhandlede forhold med angivelse af, at forholdet var opstået den 2. marts 2024; dvs. næsten 9 år efter ejendommens overtagelse.

Domus Forsikring har ladet taksator besigtige forholdet, og taksatorrapport fremlægges som sagens bilag C.

Af taksatorrapporten fremgår bl.a. følgende:
…
Domus Forsikring har afvist det anmeldte forhold, bl.a. ved mail af 6. marts 2024, der fremlægges som sagens bilag D, samt mail af 23. januar 2026, der fremlægges som bilag E.

3. 105190

**ii) Bevis for dækningsberettigede forhold?**
Det af sagen omhandlede forhold vedrørende vandindtrængning ved ovenlysvinduer er efter det oplyste opstået den 2. marts 2024 og dermed næsten 9 år efter, at klager overtog ejendommen.

Det skaber i sig selv en formodning for, at der pr. overtagelsesdagen ikke bestod nærliggende risiko for skade.

Det blotte forhold, at en bygningsdel ikke i alle henseender er udført håndværksmæssigt korrekt, udgør efter fast ankenævnspraksis ikke en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en retlig relevant skade.

Bygningens tag ses at være fra 2008, hvor det formodes, at tagvinduerne ligeledes er fra.

Da klager anmelder vandindtrængen i 2024, er der således gået 16 år, fra tagbelægningen og vinduerne blev udskiftet.

Hvis årsagen til vandindtrængen var en fejlkonstruktion, må det forventes, at vandindtrængen ville være sket på et tidligere tidspunkt, og at skadeomfanget ville være noget større, i henhold til at det i så fald havde stået på i 16 år. Dette er også selvom, det kun måtte vise sig under slagregn fra en bestemt retning.

Ligeledes overtog klager ejendommen tilbage i juli 2015, og klager har ikke oplyst om, at der skulle være sket vandindtrængen i øvrigt igennem klagers ejertid.

Domus Forsikring må derfor lægge til grund, at klager først oplever vandindtrængen over 8,5 år efter, klager overtager ejendommen.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader, der var til stede, da klager overtog ejendommen, eller nærliggende risiko for skade, som var til stede på daværende tidspunkt.

Da der ikke trængte vand ind, da klager overtog ejendommen, forelå der derfor ikke en aktuel skade på daværende tidspunkt.

Videre er det Domus Forsikrings vurdering, at der heller ikke var nærliggende risiko for skade på daværende tidspunkt, da klager først oplever vandindtrængen 8,5 år senere.

Domus Forsikrings taksator har ved sin gennemgang af sagen oplyst, at skumklodserne omkring klagers tagvindue ses at mangle der, hvor klager oplever vandindtrængen.

På billeder fra taksators besigtigelse ses det, at en rest af skumklodsen har ligget under tagstenene og endnu ikke er forsvundet helt, omend resten ikke længere har nogen funktion.

Ligeledes ses der limrester, hvor skumklodserne tidligere har været og skærmet mod vandindtrængen.

Domus Forsikrings taksator vurderer, at de nu manglende skumklodser kan være årsagen til, at klager først oplever vandindtrængen nu.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udløb af en bygningsdels almindelige levetid, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker den vandindtrængen, som først er sket 8,5 år efter klagers overtagelse, på grund af at skumklodser omkring tagvinduet eller ved tagrygningen ses at være forvitret grundet udløb af levetid. Dette fremgår også af forsikringsbetingelserne.

Det forhold, at ejerskifteforsikringen ikke dækker vandindtrængen, der først opstår flere år efter overtagelsen af ejendommen, og som skyldes udløb af en bygningsdels almindelige levetid, herunder skumklodser omkring tagvinduer og tagrygningen, fremgår også af fast praksis ved Ankenævnet for Forsikring.

Der henvises blandt andet til kendelser i sagerne 102055, 100826 og 99551."

Klageren har i brev af 10/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder min klage i det hele. Modpartens bemærkninger ændrer ikke ved, at den dokumenterede årsag til vandindtrængningen er en fejl ved inddækningen/tætningen omkring ovenlysvinduet, som må anses for at have været til stede ved overtagelsen. Det centrale i sagen er derfor årsagen til vandindtrængningen – ikke alene tidspunktet, hvor følgeskaden blev synlig. Jeg har hele tiden gjort gældende, at der er tale om en konkret fejl i inddækningen/tætningen, hvor der er skåret i tætning og fjernet tætning, så vand får direkte adgang. Det peger på en oprindelig konstruktions-/monteringsfejl og ikke blot almindeligt slid. Domus har derimod anført, at årsagen er forvitrede skumklodser/skumstrimler og almindeligt levetidsudløb. Jeg bestrider, at dette afkræfter den konstaterede fejl ved inddækningen. Domus har efter min opfattelse ikke godtgjort, at den anførte forvitring af skumdele ophæver betydningen af den konkret beskrevne fejl i tætning/inddækning eller alene forklarer vandvejen. At vandindtrængningen først er konstateret senere, er ikke i sig selv afgørende for, om årsagen var til stede ved overtagelsen. Sen konstatering af en vandskade er ikke det samme som, at årsagen først er opstået sent. Netop ved skjulte fejl kan følgeskaden vise sig senere. Efter min opfattelse angår sagen derfor ikke alene almindeligt slid eller levetidsudløb, men en konkret fejl ved inddækningen/tætningen omkring ovenlysvinduet. Hvis der foreligger en sådan fejl, som var til stede ved overtagelsen, er forholdet dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Jeg fastholder derfor min påstand om, at skaden er dækningsberettiget, og at Domus skal dække udbedring af årsagen samt relevante følgeskader. Sagen kan herefter forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af besigtigelsesrapport af 11/3 2024 fra husforsikring fremgår bl.a.:

"Årsag til afgørelse: Som aftalt skal der trykkes uafklaret ved udvidet vand. Dog dækket på følgeskaderne.

Regres: Ja
Kommentar til regres: Trykker ja ved regres, da jeg mener at dem der har lavet taget - de har skåret i noget der ikke skal skæres i + de har fjernet tætning ved og omkring lysning hvor der kommer vand ind.

6. 105190

FT siger:
- Det er tidligere ejer der har lavet taget, og de ved ikke hvem der har lavet deres tag i tidernes morgen.

Yderligere info:
- Hvis personen der har lavet TR har set ud af vinduet ved hans besigtigelse, så havde han også set det med det samme.
Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse
…
Årsag:
Utæt inddækning til velux vindue.
Der er skåret i en tætning samt fjernet helt, så vandet kan få direkte adgang og er min vurdering af årsagen grundet jeg ikke ser andet der kan være skyld i følgeskaderne.

Skadet:
Venstre side af lysning samt bunden indvendig er boblet op, dog kan der ikke ses om der er løbet noget videre ned i skunke mm. Der ønsker jeg skadeservice på sagen, til tjek på omfang mm.

Reparation:
Der skal tømrer og maler på sagen + jeg får lige maleren forbi - da omfanget skal ses og kan ikke skrive mig ud af det (hele flader skal males med)

Tidligere tiltag:
Ingen.

Aftaler med forsikringstager:
Informeret om årsag ikke er dækket på husforsikringen.

Der er dækning på følgeskaderne med selvrisiko på 5000, -"

Af selskabets taksatorrapport af 2/7 2024 fremgår bl.a.:

"Overtagelsesdato: 02-07-2015
Besigtigelsesdato: 02-07-2024
Alder på hus/bygningsdel: Opført 1935 og løbende renoveret og ombygget med hems i 1988
…
Ejendommen fra 1971

2. Nota til sagen
…
Nota til sagen er min vurdering til årsag er at det er skumklodser på Velux inddækningerne som er smuldret væk, grundet alder/levetid der er årsag til vandindtrængen, hændelse dato er 9 år efter overtagelse af ejendommen som var d.2/7 2015 hvor vandindtrængen først opstår 2. marts 2024

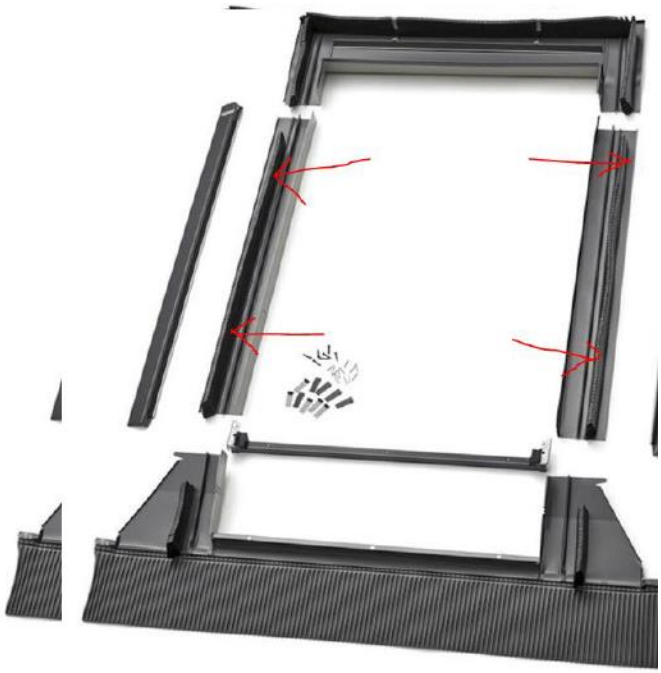
Det tidsmæssige spænd mellem overtagelsen og skade først konstateres den 2. marts 2024 vurderes at være for langt til, at der kan være tale om en skade eller nærliggende risiko, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Taksator [fra husforsikring] er også kommet frem til samme konklusion, hvor han i hans rapport beskriver:

> Utæt inddækning til Velux vindue.
> Der er skåret i tætning, samt fjernet helt, så vandet kan få direkte adgang og er min vurdering af årsag, grundet jeg ikke ser andet der kan være skyld i følgeskader.

Efter gennemgang af billeder på sagen er der ikke klippet/skåret i alu-inddækninger til Velux vinduer, hvor jeg kun kan se at samme årsag som Taksator for [husforsikring], at årsagen er manglende skumstrimler på alu-inddækningerne

Billede taget af Taksator [fra husforsikring], der anmærker at det er manglende skumstrimler der er årsag, hvilket også er min vurdering,



Billede taget af vores Taksator […] på besigtigelsen den 02-07-2024, Hvor det ses at skumstrimmel er væk og der sidder et lille forvitret stykke tilbage, lim spor hvor skumstrimmel har siddet ses stadig.

Det er alm. Kendt at disse skumstrimler har korter levetid end Velux vinduer, hvorfor de også sælges som vedligeholdelse sæt i løskøb.

8. 105190



Vinduer har siddet i over 9 år før vandindtrængen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
**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.
…
**5. Hvilke forhold dækkes ikke**
…
**H** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

9. 105190

**I** Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1935, og er overtaget af klageren den 1/8 2015. Klageren anmeldte i 2024, at der den 2/3 2024 var konstateret vandindtrængen gennem tag/velux vindue. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at utætheden skyldes udløb af den almindelige levetid for så vidt angår skumklodserne omkring tagvinduet, og at utætheden først er opstået efter ejendommens overtagelse. Klageren ønsker at få udbedret skadesårsagen og relevante følgeskader.

Klageren har anført, at årsagen til vandindtrængen er fejlmontering/fejlagtig inddækning, og at der er tale om en latent konstruktions-/ monteringsfejl, som har været til stede ved installationen og dermed ved overtagelsen. Klageren har henvist til besigtigelsesrapport af 11/3 2024, som beskriver direkte vandadgang på grund af skåret/fjernet tætning. Klageren har anført, at selskabet alene har fokuseret på opdagelsestidspunktet, og ikke årsagens tilblivelse i form af fejlmontering. Selskabet har ikke fremlagt dokumentation for, at en sliddel alene kan forklare vandvejen eller kan ophæve betydningen af den beskrevne fejl i inddækning/tætning.

Selskabet har anført, at vandindtrængen først er sket 8,5 år efter overtagelsen og skyldes, at skumklodserne omkring tagvinduet er forvitret grundet udløb af almindelig levetid, hvilket ikke er omfattet af forsikringens dækning. Selskabets taksator har konstateret, at der mangler skumklodser omkring tagvinduet, hvilket er årsagen til vandindtrængning. På fotos fra besigtigelsesrapporten, kan der ses en rest af skumklodsen, som har ligget under tagstenene, og som ikke er forsvundet helt. Der ses limrester, hvor skumklodserne tidligere har været og skærmet mod vandindtrængen. Vinduerne formodes at være 16 år gamle, da de formodes at være fra tagets opførelsestidspunkt i 2008. Det må forventes, at vandindtrængen ville været sket på et tidligere tidspunkt, og at skadesomfanget ville være større, hvis forholdet havde stået på i 16 år.

10. 105190

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 11/3 2024 fra klagerens husforsikring, at "Regres:… jeg mener at dem der har lavet taget - de har skåret i noget der ikke skal skæres i + de har fjernet tætning ved og omkring lysning hvor der kommer vand ind… Årsag: Utæt inddækning til velux vindue. Der er skåret i en tætning samt fjernet helt, så vandet kan få direkte adgang og er min vurdering af årsagen grundet jeg ikke ser andet der kan være skyld i følgeskaderne".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 2/7 2024, at "årsag er at det er skumklodser på Velux inddækningerne som er smuldret væk, grundet alder/levetid der er årsag til vandindtrængen, hændelse dato er 9 år efter overtagelse af ejendommen som var d.2/7 2015 hvor vandindtrængen først opstår 2. marts 2024. Det tidsmæssige spænd mellem overtagelsen og skade først konstateres den 2. marts 2024 vurderes at være for langt til, at der kan være tale om en skade eller nærliggende risiko, som var til stede på overtagelsestidspunktet… Efter gennemgang af billeder på sagen er der ikke klippet/skåret i alu-inddækninger til Velux vinduer, hvor jeg kun kan se at samme årsag som Taksator for [husforsikring], at årsagen er manglende skumstrimler på alu-inddækningerne… Billede taget af vores Taksator […] på besigtigelsen den 02-07-2024, Hvor det ses at skumstrimmel er væk og der sidder et lille forvitret stykke tilbage, lim spor hvor skumstrimmel har siddet ses stadig. Det er alm. Kendt at disse skumstrimler har kortere levetid end Velux vinduer, hvorfor de også sælges som vedligeholdelse sæt i løskøb… Vinduer har siddet i over 9 år før vandindtrængen".

Nævnet bemærker, at det forhold – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med anvisninger og lovgivning – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet bemærker videre, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

11. 105190

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen og ovenlysvinduet, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om ældre velux vinduer, og at selskabets taksator har vurderet, at årsagen til vandindtrængningen skyldes, at skumklodser på velux inddækning er smuldret væk grundet alder og levetid. Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 2/7 2024, at der på billede fra besigtigelsen ses "at skumstrimmel er væk og der sidder et lille forvitret stykke tilbage, lim spor hvor skumstrimmel har siddet ses stadig. Det er alm. Kendt at disse skumstrimler har kortere levetid end Velux vinduer, hvorfor de også sælges som vedligeholdelse sæt i løskøb".

Nævnet har videre lagt vægt på, at udskiftning af skumbånd og skumklodser ved Velux vindue kan siges at udgøre en del af den almindelige vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at forhold – der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse og forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid – ikke er dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.H og 5.I.

Nævnet har henset til, at der først er konstateret vandindtrængen 8,5 år efter overtagelsen.

Nævnet bemærker, at det anførte i husforsikringens besigtigelsesrapport om, at "dem der har lavet taget har skåret i noget der ikke skal skæres i og har fjernet tætning ved og omkring lysning, hvor der kommer vand", ikke ses at være nærmere dokumenteret. Det fremgår af selskabets taksatorrapport, at der på billeder ikke ses at være klippet/skåret i alu-inddækninger til velux-vinduer.

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

12. 105190

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings