Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 105209:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husforsikring. I klageskema af 23/1 2026 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Pludselig stor og usædvanlig Snetryk på bygningen udløste skader i begge rækkehuse i ... Forsikringen overtog kun dele af omkostninger som var nødvendig. Jeg betalte selv for tagkonstruktionen som ligeledes tog skade, efter at have talt med håndværker fra Alm. brand. Han forklarede hvad der skulle gøres for at dette ikke skete igen, og her bl.a. blev udefra beklædning samt tagkonstruktionens træ. Dog havde han ikke mandskab nok til at udføre dette da på samme tidspunkt mange skader i [by] opstod, og dermed var travlt optaget. (se emails) Han forklarede mig både tlf og skriftligt at forsikringen ikke dækker yderligere, hvorfor jeg svarede at jeg selv vil betale for resten fordi skaden var der og ingen vej udenom. Ved svaret er alm brand også på email tråden. Jeg fandt en tilfældig anden firma der reparerede alt andet som forsikringen ikke tog men akut skulle 'lukkes for' og udskiftes. Nu et par år efter forklarer en jurist mig at det ikke var lovligt og de burde dække det. Jeg genoptog dialog hvilken endte med afslag.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At Alm Brand Forsikring betaler for den regning på 40.000 euro for udbedringer af ydervæg, isolering og tagets under konstruktion mv. Valuar fra [ejendomsmæglerfirma] bekræfter at tagets træ ikke på forhånd var i dårlig stand, hvilket tilstandsrapporterne ligeledes bekræfter."

Klageren har i vedlagt klage bl.a. anført:

> "==========
> PÅSTAND
> ==========

2. 105209

Jeg klager over Alm. Brand Forsikring A/S' endelige afgørelse, hvori selskabet fastholder afslag på dækning.

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tilsidesætte afgørelsen og fastslå, at Alm. Brand har handlet i strid med Forsikringsaftaleloven og god forsikringsskik ved mangelfuld vejledning, mangelfuld undersøgelse, mangelfuld kommunikation og urimelig ansvarsforskydning.

==========

SAGENS BAGGRUND OG FORLØB

==========

Skaden blev anmeldt den 19.12.2022 i forbindelse med indtrængende vand ved tøbrud.

Alm. Brand anerkendte og dækkede affugtningsarbejde (følgeskade), men foretog ingen egentlig teknisk undersøgelse af skadeårsagen.

Alm. Brands samarbejdspartner noterede skriftligt, at jeg var i tvivl om, hvorvidt skaden var dækket.

Jeg blev ikke vejledt om, at skadeårsagen burde undersøges nærmere, eller at sagen kunne være dækningsberettiget ud over affugtning.

Sagen blev reelt afsluttet uden klar, skriftlig afgørelse om dækning af selve skadeårsagen.

==========

KLAGEPUNKTER

==========

1. Manglende vejledning – Forsikringsaftalelovens § 4

Alm. Brands samarbejdspartner noterede udtrykkeligt, at jeg var i tvivl om dækning.

Denne tvivl udløser en klar vejledningspligt.

Jeg blev ikke oplyst om muligheder for yderligere undersøgelse, dækning eller klage.

Jeg handlede derfor i god tro på baggrund af de oplysninger, der blev givet via selskabets samarbejdspartnere.

2. Manglende undersøgelse af skadeårsagen – Forsikringsaftalelovens § 24

Alm. Brand foretog ingen teknisk vurdering af, hvad der udløste skaden.

Der blev alene udført affugtning.

Der blev ikke taget stilling til vejrlig, tøbrud eller konstruktionsforhold.

Afgørelsen hviler derfor på et ufuldstændigt grundlag.

3. Reelt afslag formidlet via selskabets samarbejdspartner

Den 4. januar 2023 modtog jeg skriftlig besked fra Alm. Brands samarbejdspartner [netværkshåndværker], hvori det udtrykkeligt fremgår, at forsikringen alene godkendte udbedring af følgeskaden (vandskaden), mens selve årsagen – herunder tætning af tag og konstruktion – ikke var dækket.

Jeg blev samtidig instrueret i selv at sørge for udbedring af årsagen.

Dette må anses som et reelt afslag på dækning af skadeårsagen, formidlet via selskabets samarbejdspartner, uden at Alm. Brand selv traf en klar og begrundet afgørelse.

4. Kundens loyale handlemåde
Jeg rettede henvendelse til de håndværkere, der udførte affugtningsarbejdet for Alm. Brand, for at afklare dækningen.

Jeg fik oplyst, at jeg ikke var omfattet af yderligere dækning efter drøftelse med forsikringsselskabet.

Dette fremgår af sagens dokumenter.

Jeg handlede dermed loyalt og i god tro, som det kan forventes af en almindelig forsikringskunde.

Først senere blev jeg bekendt med, at den manglende vejledning og undersøgelse kunne være i strid med gældende regler.

5. Præcisering vedrørende tagarbejdet
Tagbelægningen blev ikke udskiftet i traditionel forstand.

Det udførte arbejde vedrørte den bærende tagkonstruktion og tilhørende bygningsdele, hvor skaderne ikke var synlige udefra.

Skadeforholdene krævede en teknisk vurdering, som Alm. Brand ikke foretog rettidigt.

Manglende genbesigtigelse kan derfor ikke tillægges afgørende vægt.

6. Mangelfuld kommunikation og koordinering
Alm. Brand var direkte involveret i mailkorrespondance med selskabets samarbejdspartner uden at give mig klar og selvstændig information om dækning og det videre forløb.

Jeg blev dermed efterladt uden gennemsigtig kommunikation om min retsstilling.

7. Manglende sikring af ejendommen
Efter åbning af bygningsdele meddelte samarbejdspartneren, at de ikke havde mulighed for at fortsætte arbejdet, herunder udbedring af åbne ydervægge, med henvisning til travlhed.

Ejendommen blev dermed efterladt i en åben og udsat tilstand uden afklaring af dækning og uden sikring.

Jeg var derfor nødsaget til selv at sørge for udbedring for at undgå yderligere skade.

8. Urimelig ansvarsforskydning
Alm. Brand lægger i sin afgørelse vægt på, at selskabet ikke fik mulighed for genbesigtigelse.

Når selskabet selv undlod at vejlede, undersøge skadeårsagen og sikre ejendommen, kan dette ikke efterfølgende lægges mig til last.
==========
SAMLET VURDERING
==========
Alm. Brand har tilsidesat sin vejledningspligt, undersøgelsespligt, kommunikationspligt og pligt til at træffe afgørelse på et fuldt oplyst grundlag.

Afgørelsen er i strid med Forsikringsaftalelovens §§ 4, 18 og 24 samt god forsikringsskik.
==========
ANMODNING
==========
Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at give mig medhold og pålægge Alm. Brand at genbehandle sagen korrekt eller anerkende dækning af skaden."

Selskabet har den 14/4 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist yderligere dækning for klagers anmeldelse vedrørende tøbrudsskade fra husets tagkonstruktion.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til yderligere dækning på husforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb
Klageren er omfattet af en husforsikring gældende fra den 1. august 2024.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som bilag A.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 20. december 2022 om, at klagers lejere som var bosiddende i huset, havde konstateret tøbrudsskader som følge af vejret og at vandet var kommet ned gennem taget.

Skadesanmeldelse er fremlagt som bilag B.

[Skadeservice] blev i den forbindelse tilkaldt, hvor der blev foretaget affugtning gennem en periode af de berørte skadeområder i ejendommen.

Skadesservicerapport er fremlagt som bilag C.

Selskabets netværkshåndværker fra … foretog besigtigelse hos klager den 3. januar 2023. Ved besigtigelsen konstaterede han, at der var kommet vand ind i forbindelse med overgangen til tøvejr. Vandet var løbet op over opkanten på taget (som kun er 4-5 cm høj) og videre ned igennem tagkonstruktionen. Der blev ikke konstateret huller eller lignende i taget. Ved besigtigelsen stod der en del vand på taget, lige over skadesstedet, men der kom ikke vand ind.

Besigtigelsesrapporten er fremlagt som bilag D og fotos som bilag E.

Den 4. januar 2023 meddelte taksator følgende til klager:

'Hej [klageren]
Din forsikring har godkendt udbedring af din vandskade.

Selve årsagen er ikke dækket, Dvs du skal selv sørge for tætning af dit tag.

Opkanten på din stern kant er ikke for høj, så den bør du nok hæve for at undgå at vand indtrængningen kan ske igen. Jeg er ret sikker på at det er årsagen, da dit tag ellers ikke viser tegn på utætheder.

Udskiftning af plade beklædning samt isolering på den indvendige del, samt genopbygning med nyt isolering og gipsplader og efterflg. maler arbejde bliver betalt af forsikringen

Vi kan begynde demontering d. 17 og forventer at være færdig med maler arbejdet d. 20 januar. er det ok med dig.

*Mvh … [*netværkshåndværker*]'.*

Hertil besvarede klager følgende:
'Det er jeg mega glad for. Lad os tage en snak senere i dag telefonisk, og aftale hvad jeg skal gøre og hvad pris er. Samt ekstra opgave af yderside af bygning …, så ved vinduet lige skal have en hånd i form af plader der skal på da opgaven er påstartet men ikke færdiglavet. Det er naturligvis noget jeg betaler for. På forhånd tak'.

Hertil besvarede taksator følgende:
'Hej [klageren].
Du behøver egentlig ikke foretage dig yderligt. Jeg kan lave en aftale direkte med din lejer, …, om adgang til lejligheden. Jeg har en vvs mand med i min pris som demontere radiatoren, så vi kan få fjernet alt bagved den også. Når vi er færdig sender jeg en faktura direkte til Alm Brand og de sender efterflg en opkrævning til dig på din selvrisiko.

Jeg kan desværre ikke hjælpe med facade beklædningen på nr ... Det har jeg ikke mandskab nok til for tiden. Beklager.'

Udbedringen blev herefter foretaget og selskabet betalte for fakturaen fra [netværkshåndværker] på i alt 22.506,25 kr., hvorefter sagen blev afsluttet.

Fakturaen er fremlagt som bilag F.

I november 2024 modtog selskabet en opsigelse på alle kundens forsikringer i Alm. Brand Forsikring.

Den 18. november 2025 rettede klager henvendelse på ny til selskabet, hvor hun ønskede oplysninger omkring udbedringen af den gamle skade, som hun skulle benytte i forbindelse med en sag med ... Selskabet fremsendte i den forbindelse svar på klagers spørgsmål.

Korrespondancen er fremlagt som bilag G.

Den 25. november 2025 anmodede klager om genoptagelse af sagen, og som selskabets taksator besvarede.

Korrespondancen er fremlagt som bilag H.

Herefter skrev klager følgende:
'…
Tak for din tilbagemelding.

I forlængelse af anmodningen om genoptagelse beder jeg om, at Alm. Brand foretager en ny vurdering af de udgifter, som burde have været omfattet af forsikringsdækningen, herunder:
- *udgifter til udskiftning af tagkonstruktion og ødelagt træværk,*
- *udgifter til udskiftning af vinduer og karm,*
- *udgifter til gulve, laminat og tæpper,*
- *udbedring af fugt- og vandskader i vægge, gulve og lofter,*
- *tørrearbejde og efterfølgende genopbygning.*

Disse udgifter var en direkte følge af sne-/tøbrudsskaden i december 2022, og kunne ikke anses som almindelig vedligeholdelse eller forbedring, men som nødvendig skadeudbedring.

På den baggrund anmoder jeg om:
at Alm. Brand foretager en ny vurdering af disse poster,
og dækker de dele af udgifterne, som efter reglerne burde have været omfattet.

Jeg vedhæfter gerne yderligere dokumentation, hvis nødvendigt.

Venlig hilsen
[Klageren]'.

Selskabets taksator anmodede klager om at fremsende en klage til selskabets klageansvarlige.

Selskabet modtog herefter en klage fra klager, hvor det blandt andet fremgik, at klager havde fået udført genbygning af tagkonstruktionen til i alt ca. 40.000 EUR udført af et [udenlandsk] entreprenørfirma. Derudover blev der fremsendt en valuar erklæring fra [ejendomsmæglerfirma].

Klagen er fremlagt som bilag I, og faktura fra det pågældende entreprenørfirma samt betalingsposteringer er fremlagt som bilag J.

Der henvises til klagers fremlagte bilag 'valuar erklæring'.

Selskabets klageansvarlige fastholdt den 16. januar 2026, at klagers yderligere krav blev afvist med henvisning til, at selskabet ikke havde fået mulighed for at genbesigtige tagkonstruktionen, idet klager havde valgt at iværksætte en ny tagkonstruktion uden at involvere selskabet.

Selskabets klagesvar er fremlagt som bilag K.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne
Af betingelsernes punkt 1.5.2 under 'ved skade' fremgår følgende, jf. bilag A, s. 13:
'1.5.2 Vi skal give samtykke, før skaden udbedres, og beskadigede rester og genstande fjernes.

Hvis sikrede ikke følger disse retningslinjer, kan det få betydning for erstatningen.'*

Selskabet fastholder sin vurdering
Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde sin vurdering af, at klager ikke er berettiget til yderligere dækning for det anmeldte forhold.

Selskabet gør gældende, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er forsikringstageren, som skal bevise størrelsen og rigtigheden af sit krav, herunder omfanget af en dækningsberettigende skade.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet.

Klager har gjort gældende, at selskabet har tilsidesat sin vejledningspligt, undersøgelsespligt, kommunikationspligt og pligt til at træffe afgørelse på et fuldt oplyst grundlag.

Selskabet er ikke enig heri.

Selskabets taksator konstaterede ikke nogen skader på de bærende dele af tagkonstruktionen ved besigtigelsen den 3. januar 2023, og besigtigelsesfotos viser et fladt tag med lunker, hvor der samler sig vand, men der kunne ikke konstateres huller eller lign. i tagkonstruktionen. Her konstaterede taksator, at skadesårsagen var, at vandet i forbindelse med overgang til tøvejr var løbet over den lille kant på 4-5 cm, og derefter ind i huset.

Selskabet har som følge af besigtigelsen, anerkendt vandskaden som en tøbrudsskade, hvor følgeskaderne blev dækket, men hvor skadesårsagen blev afvist at være omfattet af dækning.

Selskabet bemærker hertil, at klager ikke gjorde indsigelser på tømrerens udbedringsforslag af 4. januar 2023, men derimod udtrykte stor tilfredshed over selskabets vurdering. Klager har således ikke på noget tidspunkt kontaktet selskabet og givet udtryk for, at hun var utilfreds med behandlingen af skaden før knap 3 år efter, at selskabet havde foretaget udbedring.

Selskabet gør endvidere gældende, at klageren blot har foretaget udbedring og fremsendt en faktura for udført arbejde fra en udenlandsk entreprenør for blandt andet ydervæg, isolering og tagkonstruktion, uden at give selskabet mulighed for at besigtige skaden igen, og har derved sat sig selv i en bevismæssig vanskelig situation.

Af betingelsernes punkt 1.5.2 fremgår det, at selskabet skal give samtykke, før skaden udbedres, og beskadigede rester og genstande fjernes, og at det kan få betydning for erstatningen, hvis klager ikke følger disse retningslinjer.

Klager har forud for selskabets mulighed for at genbesigtige ejendommen og uden tilladelse foretaget udbedring af en ny tagkonstruktion, og en eventuel tvivl omkring skadens omfang må derfor komme klager til skade.

Hertil noteres det i øvrigt, at klager ikke har fremlagt fotodokumentation for, at den efterfølgende udbedring af blandet andet tagkonstruktionen var et dækningsberettiget forhold omfattet af forsikringen.

For så vidt angår den fremlagte faktura fra de udenlandske håndværkere bemærker selskabet, at der er tale om en håndskreven faktura fra … dateret den 15. februar 2023 og 16. august 2023 med et beløb på 2x 20.000 EUR. Her bemærkes det, at der er foretaget en betaling på 142.171,95 kr. den 15. februar 2023 kategoriseret som 'Låne og leasingydelse', hvilket således er en uge før [netværkshåndværker] afsluttede deres udbedring på adressen. Det er derfor bemærkelsesværdigt, at en udenlandsk entreprenør, allerede inden selskabets opgave var afsluttet hos klager, modtog betaling for at have rettet taget op.

Klager har i øvrigt under sagsbehandlingen fremlagt en valuarerklæring udarbejdet af en …, ejendomsmægler og valuar (…) fra [ejendomsmæglerfirma], som klager mener udgør en faglig vurdering af skadernes omfang og nødvendigheden for udskiftning frem for en reparation.

Selskabet bemærker hertil, at klager den 1. april 2025 har solgt den omhandlende ejendom til [firma], og at [firma] ejes af den pågældende ejendomsmægler, som har udarbejdet den fremsendte valuarerklæring dateret den 18. november 2025.

Selskabet er således af den opfattelse, at denne erklæring ikke kan tillægges byggeteknisk værdi i den nærværende sag med henvisning til, at den pågældende ejendomsmægler ikke er upartisk i sagen og i øvrigt heller ikke er byggeteknisk sagkyndig.

Som følge af ovenstående fastholder selskabet, at klager ikke har dokumenteret yderligere dækningsberettigende skader omfattet af forsikringen, og at klager ikke har handlet i overensstemmelse med betingelserne i forhold til blot at have foretaget udbedring uden selskabets accept og uden i øvrigt at kunne dokumentere det."

Klageren har i mail af 23/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere til sagen end det som jeg tidligere beskrev: Jeg har i god tro arbejdet og troet at når forsikringens byggefirma, forklarede undertegnede at jeg nok bør skifte taget men at forsikringen ikke dækker denne opgave, at de selv ikke har tid til at gøre det nu. Så går jeg i god tro om at sagen skal løses. Tilfældigvis var der andre lignende skader i naboskabet og firmaet som var tilstede blev omgående kaldt til samtale for at se på situationen. De var enige at taget skal udbedres og prisen blev afgivet. Det er ganske normalt at man betaler i 'rater' eller dele. Derfor er teksten også beskrevet. Jeg anmoder ankestyrelsen nu blot om at træffe en beslutning i sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af skadeserviceapport af 3/1 2023 fra skadeservice:

"Der er kommet vand ned i soveværelse og videre ned i køkken gennem etageadskillelse som er beton oplyser skl. Som bor til leje i boligen. Der er træloft i soveværelse, ydervæg er en let konstruktion, med tapet. Der er vtv. Tæppe Der har været vand i indkapsling over vindue i køkken. Der ses vandskjolder. Lejer har billeder og videooptagelse.

…

9. 105209

Opsat affugter i soveværelse."

10. 105209

Det fremgår af overslag på reparation fra selskabets netværkshåndværker:

"**Skadebeskrivelse**
Jeg er i tvivl om der er dækning på denne sag. Hun oplyser hun ikke har udvidet vandskade. Kan den være dækket på Tøbrud? Det er en flad tags bygning med tagdug på. Der er kommet vand ind i forbindelse med overgang til tøvejr. Det er løbet op over opkanten på taget (som kun er 4-5 cm høj) og videre ned igennem tagkonstruktionen. Der er ikke hul eller lign i taget. Ved besigtigelsen stod der en del vand på taget, lige over skadesstedet, men der kom ikke vand ind. Hele væggen skal udskiftes. Opbygningen er cellutex plade med 50 mm isolering bagved. Der skal fjernes en radiator, for at kunne demontere og genopbygge væggen.

Arbejdet omfatter
-Demontering af Radiator
-Demontering af cellutex plade beklædning
-Udskiftning af 50 mm isolering
-levering og montering af nyt gipsplade beklædning, samt MDF lysning omkring vindue
-Malerbehandling af væg - Spartling og rutex tapet
-Genmontering af ekst. radiator
-Affalds håndtering"

Det fremgår af mail af 4/1 2023 fra selskabets netværkshåndværker til klageren:

"Din forsikring har godkendt udbedring af din vandskade. Selve årsagen er ikke dækket, Dvs du skal selv sørge for tætning af dit tag. Opkanten på din stern kant er ikke for høj, så den bør du nok hæve for at undgå at vand indtrængningen kan ske igen. Jeg er ret sikker på at det er årsagen, da dit tag ellers ikke viser tegn på utætheder. Udskiftning af plade beklædning samt isolering på den indvendige del, samt genopbygning med nyt isolering og gipsplader og efterflg. maler arbejde bliver betalt af forsikringen
Vi kan begynde demontering d. 17 og forventer at være færdig med maler arbejdet d. 20 januar.
er det ok med dig."

Det fremgår af mail af 4/1 2023 fra klageren til selskabets netværkshåndværker:

"Det er jeg mega glad for. Lad os tage en snak senere i dag telefonisk, og aftale hvad jeg skal gøre og hvad pris er. Samt ekstra opgave af yderside af bygning …, så ved vinduet lige skal have en hånd i form af plader der skal på da opgaven er påstartet men ikke færdiglavet. Det er naturligvis noget jeg betaler for."

Det fremgår af mail af 5/1 2023 fra selskabets netværkshåndværker til klageren:

"Du behøver egentlig ikke foretage dig yderligt. Jeg kan lave en aftale direkte med din lejer, …, om adgang til lejligheden. Jeg har en vvs mand med i min pris som demontere radiatoren, så vi kan få fjernet alt bagved den også. Når vi er færdig sender jeg en faktura direkte til Alm Brand og de sender efterflg en opkrævning til dig på din selvrisiko. Jeg kan desværre ikke hjælpe med facade beklædningen på nr ... Det har jeg ikke mandskab nok til for tiden. Beklager."

11. 105209

Nævnet har fået forelagt faktura af 22/2 2023 på 22.506,25 kr. fra selskabets netværkshåndværker. Nævnet har endvidere fået forelagt faktura dateret den 16/8 2023 og 15/2 2023 på 2 x 20 euro og betalingsposteringer af 15/2 2023 på 142.171,95 kr. og 14/8 2023 på 20.085 kr. fremlagt af klageren. Det fremgår af valuarerklæring af 18/11 2025 fra en ejendomsmægler rekvireret af klageren:

> "Jeg, …, ejendomsmægler og valuar (…), afgiver hermed følgende faglige erklæring på baggrund af mit kendskab til ejendommene samt løbende indsigt i deres stand omkring og efter årsskiftet 2022/2023.
>
> **1. Ejendommenes stand før snetrykket i december 2022**
> På baggrund af tilstandsrapporterne, el-eftersynsrapporterne samt egen kendskab til ejendommene vurderes det, at:
> - Ejendommene var i normal og funktionel stand for deres alder.
> - Der var ingen tegn på konstruktionsskader, rådskader, fugtproblematikker eller svamp ved købet.
> - Vinduer, træværk, tag og gulve fremstod i en tilstand, der ikke krævede udskiftning eller omfattende renovering.
> - Der var ikke forhold, som kunne begrunde, at ejeren skulle planlægge eller gennemføre en større modernisering eller udskiftning af bygningsdele.
>
> Med andre ord var der ingen forhold, der indikerede, at udskiftning af vinduer, gulve eller træværk ville være nødvendig uden en akut skade.
>
> **2. Skadernes art og årsag**
> De omfattende skader, som opstod i december 2022, vurderes fagligt at være:
> - Resultat af pludseligt snetryk, hvor store mængder tung sne belastede tagkonstruktionen.
> - Efterfulgt af vandindtrængning, der spredte sig til indvendige bygningsdele som gulve, vægge og træværk.
> - Skaderne var akutte og i en karakter, som typisk opstår ved ekstreme vejrhændelser.
>
> Det vurderes, at skaderne ikke kan tilskrives almindeligt slid, ælde eller manglende vedligeholdelse.
>
> **3. Nødvendigheden af udskiftning frem for reparation**
> Som valuar vurderer jeg, at:
> - Skadernes omfang og karakter ikke gjorde reparation af de berørte bygningsdele muligt.
> - Udskiftning af vinduer, dele af træværket, gulve og indvendige overflader var den eneste teknisk forsvarlige løsning for at genskabe bygningernes funktion og undgå efterfølgende fugt-, råd-, og skimmelskader.
> - At udskiftning af vinduer til 3-lags var en konsekvens af, at tidligere vinduestyper ikke længere kan skaffes på markedet, hvorfor dette er en nødvendig, men ikke forbedrende udskiftning.
>
> Udskiftningen vurderes dermed ikke at være en værdiforøgelse eller modernisering, men en nødvendig skadeudbedring.

4. Forsikringsdækningen
Det vurderes og er dokumenteret, at:

- Forsikringsselskabet Alm. Brand alene dækkede en mindre lokal skade via [netværkshåndværker] (skadenummer …).
- De omfattende skader på vinduer, gulve, træværk og øvrige konstruktioner ikke var dækket af forsikringen, og derfor blev afholdt af ejeren selv.

Dette understøtter, at de afholdte udgifter var direkte relateret til udbedring af en pludseligt opstået skade.

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

- Skaderne i december 2022 er en direkte følge af en pludselig, ekstraordinær vejrhændelse.
- De efterfølgende arbejder var konsekvens af denne skade, ikke planlagt renovering.
- Udskiftning af bygningsdele var nødvendig og ikke udtryk for forbedring, men derimod en teknisk nødvendig udbedring.
- Ejendommene blev bragt tilbage til deres oprindelige funktionelle stand, ikke forbedret herudover."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**1.5 Ved skade**
…
1.5.2 Vi skal give samtykke, før skaden udbedres, og beskadigede rester og genstande fjernes.

Hvis sikrede* ikke følger disse retningslinjer, kan det få betydning for erstatningen.
…
Hus- og grundejer basis
Frostsprængning* og snetryk
…
Forsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede i følgende tilfælde:
…

- Skade som følge af snetryk. Snetryk er, når der er faldet så store mængder sne, at en konstruktion ikke kan klare trykket.

…
Storm og voldsomt sky- og tøbrud
…
Forsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede i følgende tilfælde:
…

- Oversvømmelse af ejendommens bygninger som følge af voldsomt sky- og tøbrud.
- Oversvømmelse af ejendommens bygninger som følge af voldsomt tøbrud og samtidig nedbør.

…
Ved voldsomt tøbrud forstås smeltevand, som er fremkommet ved en kraftig stigning i luftens temperatur, fra minusgrader til minimum 8 plusgrader, inden for maksimalt 24 timer.

13. 105209

Ved voldsomt tøbrud og samtidig nedbør forstås en kombination af smelte- og regnvand, som er fremkommet ved en kraftig stigning i luftens temperatur, fra minusgrader til minimum 6 plusgrader, og samtidig minimum 10 mm regn inden for maksimalt 24 timer.
…
Hus- og grundejer udvidet
Pludselig skade
…
Forsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede i følgende tilfælde:
- Pludselig skade er en skade, som skyldes en udefrakommende og en øjeblikkelig virkende årsag. Årsag og virkning skal dermed ske samtidigt.

…
Udvidet vandskade
Indtrængende vand og nedbør m.m.
…
Forsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede i følgende tilfælde:
- Skade som følge af indtrængende nedbør, herunder fygesne.

…
Forsikringen dækker ikke følgende:
…
- Udbedring af årsagen til vandskaden."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 20/12 2022 en tøbrudsskade, hvor vandet var kommet ind gennem taget. Selskabet anerkendte tøbrudsskaden og dækkede udgiften til udbedring af følgeskader. Selskabet afviste at dække udgiften til udbedring af skadesårsagen, som ikke er omfattet af dækningen. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften på 40.000 euro for udbedring af ydervæg, isolering og tagets underkonstruktion mv.

Klageren har anført, at "Pludselig stor og usædvanlig snetryk på bygningen udløste skader i begge rækkehuse ... Forsikringen overtog kun dele af omkostninger som var nødvendig. Jeg betalte selv for tagkonstruktionen som ligeledes tog skade, efter at have talt med håndværker fra Alm. brand. Han forklarede hvad der skulle gøres for at dette ikke skete igen, og her bl.a. blev udefra beklædning samt tagkonstruktionens træ. Dog havde han ikke mandskab nok til at udføre dette da på samme tidspunkt mange skader i [by] opstod, og dermed var travlt optaget.

(se emails) Han forklarede mig både tlf og skriftligt at forsikringen ikke dækker yderligere, hvorfor jeg svarede at jeg selv vil betale for resten fordi skaden var der og ingen vej udenom. Ved svaret er alm brand også på email tråden. Jeg fandt en tilfældig anden firma der reparerede alt andet som forsikringen ikke tog men akut skulle 'lukkes for' og udskiftes. Nu et par år efter forklarer en jurist mig at det ikke var lovligt og de burde dække det". Klageren har anført, at "Valuar fra [ejendomsmægler] bekræfter at tagets træ ikke på forhånd var i dårlig stand, hvilket tilstandsrapporterne ligeledes bekræfter". Klageren har anført, at selskabet " har tilsidesat sin vejledningspligt, undersøgelsespligt, kommunikationspligt og pligt til at træffe afgørelse på et fuldt oplyst grundlag. Afgørelsen er i strid med Forsikringsaftalelovens §§ 4, 18 og 24 samt god forsikringsskik".

Selskabet har anført, at klageren ikke på noget tidspunkt har "kontaktet selskabet og givet udtryk for, at hun var utilfreds med behandlingen af skaden før knap 3 år efter, at selskabet havde foretaget udbedring. Selskabet gør endvidere gældende, at klageren blot har foretaget udbedring og fremsendt en faktura for udført arbejde fra en udenlandsk entreprenør for blandt andet ydervæg, isolering og tagkonstruktion, uden at give selskabet mulighed for at besigtige skaden igen, og har derved sat sig selv i en bevismæssig vanskelig situation. … Hertil noteres det i øvrigt, at klager ikke har fremlagt fotodokumentation for, at den efterfølgende udbedring af blandet andet tagkonstruktionen var et dækningsberettiget forhold omfattet af forsikringen. For så vidt angår den fremlagte faktura fra de udenlandske håndværkere bemærker selskabet, at der er tale om en håndskreven faktura fra … dateret den 15. februar 2023 og 16. august 2023 med et beløb på 2x 20.000 EUR. Her bemærkes det, at der er foretaget en betaling på 142.171,95 kr. den 15. februar 2023 kategoriseret som 'Låne og leasingydelse', hvilket således er en uge før [netværkshåndværker] afsluttede deres udbedring på adressen. Det er derfor bemærkelsesværdigt, at en udenlandsk entreprenør, allerede inden selskabets opgave var afsluttet hos klager, modtog betaling for at have rettet taget op". Selskabet har anført, at "klager den 1. april 2025 har solgt den omhandlende ejendom til [firma], og at [firma] ejes af den pågældende ejendomsmægler, som har udarbejdet den fremsendte valuarerklæring dateret den 18. november 2025. Selskabet er således af den opfattelse, at denne erklæring ikke kan tillægges byg-

geteknisk værdi i den nærværende sag med henvisning til, at den pågældende ejendomsmægler ikke er upartisk i sagen og i øvrigt heller ikke er byggeteknisk sagkyndig".

Det fremgår af skadeserviceapport af 3/1 2023, at "Der er kommet vand ned i soveværelse og videre ned i køkken gennem etageadskillelse som er beton oplyser skl. som bor til leje i boligen. Der er træloft i soveværelse, ydervæg er en let konstruktion, med tapet. Der er vtv. tæppe Der har været vand i indkapsling over vindue i køkken. Der ses vandskjolder. Lejer har billeder og videooptagelse. … Opsat affugter i soveværelse".

Det fremgår af overslag på reparation fra selskabets netværkshåndværker, at "Det er en flad tags bygning med tagdug på. Der er kommet vand ind i forbindelse med overgang til tøvejr. Det er løbet op over opkanten på taget (som kun er 4-5 cm høj) og videre ned igennem tagkonstruktionen. Der er ikke hul eller lign i taget. Ved besigtigelsen stod der en del vand på taget, lige over skadesstedet, men der kom ikke vand ind. Hele væggen skal udskiftes. Opbygningen er cellutex plade med 50 mm isolering bagved. Der skal fjernes en radiator, for at kunne demontere og genopbygge væggen".

Det fremgår af mail af 4/1 2023 fra selskabets netværkshåndværker til klageren, at "Din forsikring har godkendt udbedring af din vandskade. Selve årsagen er ikke dækket, Dvs. du skal selv sørge for tætning af dit tag. Opkanten på din stern kant er ikke for høj, så den bør du nok hæve for at undgå at vand indtrængningen kan ske igen. Jeg er ret sikker på at det er årsagen, da dit tag ellers ikke viser tegn på utætheder. Udskiftning af plade beklædning samt isolering på den indvendige del, samt genopbygning med nyt isolering og gipsplader og efterflg. maler arbejde bliver betalt af forsikringen".

Det fremgår af mail af 4/1 2023 fra klageren til selskabets netværkshåndværker, at "Det er jeg mega glad for. Lad os tage en snak senere i dag telefonisk, og aftale hvad jeg skal gøre og hvad pris er. Samt ekstra opgave af yderside af bygning …, så ved vinduet lige skal have en hånd i

form af plader der skal på da opgaven er påstartet men ikke færdiglavet. Det er naturligvis noget jeg betaler for".

Det fremgår af mail af 5/1 2023 fra selskabets netværkshåndværker til klageren, at "Du behøver egentlig ikke foretage dig yderligt. Jeg kan lave en aftale direkte med din lejer, …, om adgang til lejligheden. Jeg har en vvs mand med i min pris som demontere radiatoren, så vi kan få fjernet alt bagved den også. Når vi er færdig sender jeg en faktura direkte til Alm Brand og de sender efterflg en opkrævning til dig på din selvrisiko. Jeg kan desværre ikke hjælpe med facade beklædningen på nr ... Det har jeg ikke mandskab nok til for tiden. Beklager".

Det fremgår blandt andet af valuarerklæring af 18/11 2025 rekvireret af klageren, at "Jeg, …, ejendomsmægler og valuar (…), afgiver hermed følgende faglige erklæring på baggrund af mit kendskab til ejendommene samt løbende indsigt i deres stand omkring og efter årsskiftet 2022/2023. **1. Ejendommenes stand før snetrykket i december 2022** På baggrund af tilstandsrapporterne, el-eftersynsrapporterne samt egen kendskab til ejendommene vurderes det, at: • Ejendommene var i normal og funktionel stand for deres alder. • Der var ingen tegn på konstruktionsskader, rådskader, fugtproblematikker eller svamp ved købet. • Vinduer, træværk, tag og gulve fremstod i en tilstand, der ikke krævede udskiftning eller omfattende renovering. • Der var ikke forhold, som kunne begrunde, at ejeren skulle planlægge eller gennemføre en større modernisering eller udskiftning af bygningsdele. Med andre ord var der ingen forhold, der indikerede, at udskiftning af vinduer, gulve eller træværk ville være nødvendig uden en akut skade. **2. Skadernes art og årsag** De omfattende skader, som opstod i december 2022, vurderes fagligt at være: • Resultat af pludseligt snetryk, hvor store mængder tung sne belastede tagkonstruktionen. • Efterfulgt af vandindtrængning, der spredte sig til indvendige bygningsdele som gulve, vægge og træværk. • Skaderne var akutte og i en karakter, som typisk opstår ved ekstreme vejrhændelser. Det vurderes, at skaderne ikke kan tilskrives almindeligt slid, ælde eller manglende vedligeholdelse".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

17. 105209

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatning var utilstrækkelig til at udbedre skaderne efter tøbruddet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger yderligere dækningsberettigende skader. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har dækket udgift til affugtning og udbedring af vandskaden i overensstemmelse med det af skadeservice og selskabets netværkshåndværker konstaterede. Selskabets netværkshåndværker har noteret, at "Opkanten på din stern kant er ikke for høj, så den bør du nok hæve for at undgå at vand indtrængningen kan ske igen. Jeg er ret sikker på at det er årsagen, da dit tag ellers ikke viser tegn på utætheder. Udskiftning af plade beklædning samt isolering på den indvendige del, samt genopbygning med nyt isolering og gipsplader og efterflg. maler arbejde bliver betalt af forsikringen". Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker udgiften til udbedring af skadeårsagen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist yderligere skader som følge af tøbruddet, ligesom klageren ikke har bevist, at der var faldet så store mængder sne, at konstruktionen ikke kunne klare trykket. Der er ved netværkshåndværkerens besigtigelse ikke konstateret skader på tagkonstruktionen.

Nævnet bemærker, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position ved at have udbedret skaderne.

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 :

_____

18. 105209

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck