Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 105231:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basis-dækning. I klageskema af 26/1 2026 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> 18/9-23 får jeg afslag på anmeldelse om skade på bygning efter vandindtrængning.
> Indsender d. 29/9 klage over afslag. Får 22/11-23 svar på klage at de behandler den og det tager 2-4 uger. Ringer til dem 27/2-24 og får besked pr mail at henvendelse er sendt videre. Får 21/6 besked som afviser min klage og hvis jeg er uenig i den skal klage til deres klageafdeling. Indsender 3/7-24 klage over afgørelse. Fik besked 4/7-24 at henvendelse er sendt videre. Indsender 29/9-24 tilbud på udbedring af skade. Har samtale med Domus i starten af sep. om at indsende afgørelse fra Disciplinær og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, den bliver sendt til dem d. 14/10-24. Ringer til Domus 13/11-24 og får besked på at henvendelsen er sendt videre. Ringer flere gange og det er ikke til at komme igennem til dem. Kommer igennem 6/1-25 får standart mail tilbage. Ringer igen 3/2-25 får standart mail tilbage. Sender igen mail 29/9-25, får besked at de vil svare inden for 4 uger, som er standart svaret fra dem. Nu kan man ikke ringe til dem mere og har opgivet at sende flere mail. Da standart svaret er at de vil svare inden for 4 uger. Vi er ved at være bekymret for husets stand.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vil meget gerne have svar på min klage.
> Og vil have medhold i klagen, for deres afvisning er af dårlig kvalitet."

Klageren har i brev af 13/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg vil gerne klage over den afgørelse som er kommet fra Domus forsikring d 6/2.

De skriver at de ikke vil dække råd i trævæg i værksted/garage, fordi der stod i tilstandsrapporten at der var begyndende råd mod terræn. Det mener jeg at de skal, da det råd som er i trævæggen ikke stammer fra terræn men fra utætheden i taget.
Taksatoren skriver jo også at bjælken er råden, under hvor der har være utætte tagsten. De tilbyder jo også at dække denne, da det konstaterede råd i bjælken, stammer fra utætheden i taget. Han skriver jo også at ydre trævæg er rådden samme sted som bjælken, derfor må dette råd jo også stamme fra utætheden i taget (jeg vedhæfter billeder at råd i væggen) og ikke fra det råd som var konstateret mod terræn. Råd i væggen er jo konstateret under den rådne bjælke og ikke et andet
sted. Det gælder både yder og indervæg og ikke som taksatoren beskriver KUN ydervæg.
Derfor må forsikringen også påtage sig at skifte den rådne væg, da dette råd stammer fra det utætte tag.
Vi har fået skiftet de utætte tagsten, men ikke udbedret resten, da vi ville vente på afgørelsen fra Domus (nu har vi ventet siden 2022) hvis det hele nu skulle skilles ad igen, for at reparere skade i bjælke mm. Vi har stadig nogle penge stående hos forsikringen til udbedring af skade i tag."

Selskabet har den 6/3 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**i) Faktiske omstændigheder**
Med overtagelsesdag efter det oplyste den 15. februar 2022 overtog klager ejendommen beliggende ...

Købsaftale fremlægges som **bilag A**, medens som **bilag B** fremlægges tilstandsrapporten.

Klager tegnede i forbindelse med købet 5-årig basis ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag C**.

Domus Forsikring har tidligere behandlet dele af de af sagen omhandlede forhold, og afgørelser som meddelt ved mails af 18. september 2023 og 21. juni 2024 fremlægges som sagens **bilag D og E**.

Domus Forsikring har senest ladet taksator … foretage besigtigelse, og taksator … taksatorrapport fremlægges som sagens **bilag F**.

Efterfølgende har Domus Forsikring den 6. februar 2026, **bilag G**, meddelt sin afgørelse i sagen.

ii) Bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen
I afgørelsen fra Disciplinærnævnet fremgår det, at klager har fået tilkendt en erstatning på 15.000 kr. til at udskifte 21 m2 tagsten og 1 undertagsplade.

Den 5. februar 2026 genbesigtiger Domus Forsikring forholdet vedrørende rådskader i garagen/værkstedet.

Ved Domus Forsikrings taksators besigtigelse kan det konstateres, at der ikke er blevet udskiftet 21 m2 tagsten, og det område af undertaget, som både Domus Forsikring og Disciplinærnævnet har meddelt dækning til, ikke er blevet udbedret.

Det, der er blevet udbedret, er den lokale reparation af revnede tagsten, som Domus Forsikring tidligere har udbetalt erstatning for.
Domus Forsikrings taksator kan konstatere råd i godt en meters bredde i den udvendige træbeklædning under der, hvor de revnede tagsten tidligere har været placeret.

Under de revnede tagsten kunne limtræsbjælken konstateres med råd i et mindre område.

Indvendigt var der ligeledes råd i træbeklædningen nede mod terrænet. Dog var dette ikke under det område, hvor de revnede tagsten havde befundet sig.

For så vidt angår revnede tagsten og dårligt undertag i et enkelt område, har Domus Forsikring tidligere meddelt dækning og delvist dækket en udbedring heraf.

Af Disciplinærnævnet ses klager at have modtaget dækning på 15.000 kr. for det samme forhold.

Domus Forsikring kan derfor ikke tilbyde yderligere dækning til skader ved tagsten eller udskiftning af selve undertaget, hvor det fremstår med skader, da klager allerede har modtaget erstatning for det. Det følger af punkt 6.5 i forsikringsbetingelserne.

For så vidt angår både den indvendige og den udvendige træbeklædning, har dette været anmærket i tilstandsrapporten med et gult hus, der udgør en alvorlig skade. I anmærkningen oplyses det, at nedbrydning vurderes at fortsætte. Domus Forsikrings taksator har oplyst, at den type beklædning, der er på garagen/ værkstedet skal udskiftet i sin helhed lodret, hvor der måtte være skader.

Det er uanset, om der kun er råd/nedbrud i bunden eller i toppen af beklædningen.

Klager har derfor allerede før sin overtagelse været bekendt med, at der var nedbrud i træbeklædningen, som ville fortsætte på grund af dens placering tæt på terrænet, og har derfor måttet forvente at skulle udskifte træbeklædningen i sin helhed lodret på grund af nedbrud i bunden af beklædningen.

En ejerskifteforsikring dækker ikke forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, hvilket følger af punkt 6.1 i forsikringsbetingelserne.

Domus Forsikring afviser derfor at dække råd i træbeklædningen både indvendigt og udvendigt, da det fremstår med råd i bunden på grund af placeringen for tæt på terrænet.

For så vidt angår selve limtræsbjælken, har Domus Forsikrings taksator vurderet, at det råd, der på nuværende tidspunkt er i limtræsbjælken, også var til stede, da klager anmeldte skader på tagsten til ejerskifteforsikringen i 2022, og da klager overtog ejendommen, i et sådant omfang, at det udgjorde en skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Domus Forsikring dækker derfor, at limtræsbjælken udluses i et 1-1,5 meter der, hvor der er konstateret rådskader af konstruktiv betydning.

Domus Forsikring skal derfor venligst anmode klager om at indhente tilbud på udlusning af 1-1,5 meter af limtræsbjælken, og fremsende dette til Domus Forsikring.

For god ordens skyld tager Domus Forsikring forbehold for at indhente konkurrerende tilbud.
I forhold til selvrisiko har klager ikke tidligere betalt selvrisiko for selve årsagen, der vurderes at være udskiftning af de revnede tagsten og undertaget. Da årsagen også er blevet dækket af Disciplinærnævnet, ses Domus Forsikrings selvrisiko på 5.000 kr. derfor at være indeholdt i de 15.000 kr., som klager har modtaget fra dem. Domus Forsikring vil derfor ikke fratrække selvrisiko i forbindelse med udbedring af følgeskaden.

Til gengæld fremgår det at både ejerskifteforsikringen og Disciplinærnævnet har dækket den samme årsag. Ejerskifteforsikringens erstatning blev opgjort til 15.300 kr. og Disciplinærnævnets dækning blev opgjort til 15.000 kr.

Differencen på Domus Forsikrings og Disciplinærnævnets dækning er således 300 kr., og for god ordens skyld ligger Domus Forsikring det tilbud, der reelt er blevet indhentet til udbedring af årsagen, til grund. Tilbuddet er på 15.300 kr., som Domus Forsikring tidligere har opgjort erstatningen ud fra.

Domus Forsikring har tidligere udbetalt 4.300 kr. for den samme årsag, hvorfor det vurderes, at klager har modtaget 4.000 kr. for meget til udbedring af årsagen.

De 4.000 kr. vil derfor blive fratrukket i forbindelse med udbedring af følgeskaden, som er udlusning af limtræsbjælken.

Domus Forsikring afviser dækning af tagsten, undertag og træbeklædningen indvendigt og udvendigt.

Domus Forsikring dækker en udlusning af 1-1,5 meter af limtræsbjælken. I den forbindelse vil der blive fratrukket 4.000 kr., som tidligere er blevet udbetalt for meget for udbedring af årsagen.

Udover det, som Domus Forsikring har anerkendt som dækningsberettiget, og hvor klager er opfordret til at indhente tilbud, ses klager således ikke at have dokumenteret dækningsberettigede forhold."

Klageren har i brev af 30/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Først skal jeg beklage mit sene svar, …. , hvilket gjorde at jeg ikke var opmærksom på jeres henvendelse.
Domus skriver i deres svar at der kan konstateres råd i bjælken og i den udvendige del af træbeklædningen under hvor de revnede tagsten havde befundet sig. De skriver ligeledes at der indvendigt kunne konstateres råd i beklædningen nede mod terræn dog ikke hvor de revnede tagsten havde befundet sig.
Det må jeg på det skarpeste afvise (se tidligere medsendte billeder) som viser råd i beklædningen under råd i bjælke.
Alt råd i bjælke, udvendig og indvendig træværk, stammer fra hullet i tagsten.
Man kan tydeligt se at råd viser sig fra top til midten af beklædningen og ikke fra terræn og op.
Ellers skal taksator ud og bese forholdende igen.
Jeg må derfor fastholde at alt træværk skal skiftes på forsikringen regning."

5. 105231

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 5/11 2021:

"**Ejendomsstatus:**
Ejerbolig
Byggeår:
1992
…

SKADER UDEN PÅ CARPORT

CARPORT - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9	GUL	Træbeklædningen sidder for tæt på terræn. Træbeklædningen har begyndende nedbrydning over terrænhøjde mod vej og have.	Nedbrydningen skønnes at fortsætte.	-

"

Det fremgår af klagerens besked til selskabet af 29/9 2023:

"Jeg vil gerne klage over jeres afgørelse på denne skade.
Der står godt nok i Tilstandsrapporten at træbeklædningen har begyndende nedbrydning over terræn, hvilket også er rigtigt. Men det råd/huller vi anmelder er langt højere oppe og var på købsdatoen dækket af en gang ny maling. Som sagt så er der råd i både udvendige og indvendige plader og dette er der ikke nævnt noget om i tilstandsrapporten.
Efter en uvildig tømrer vurdering, kan dette råd ikke opstå så hurtigt, efter at vi har overtaget ejendommen. Derfor har råd i ud- og indvendige plader også været der, da tilstandsrapporten blev lavet. Derfor mener jeg klart, at skaden skal dækkes af ejerskifteforsikringen.
Firmaet, som udførte tilstandsrapporten i forbindelse med hushandlen, har i øvrigt også overset andre fejl og mangler før denne. Fejl og mangler vedr. vores tag, som vi efterfølgende har klaget over til Nævnenes Hus og i øvrigt fået medhold i."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 5/2 2026:

"**3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse**
Orientering:
FT har under skade …, fået tilsagn på omkring kr. 15.300,- fra Domusforsikring til udskiftning af tagsten og udskiftning af skadet undertag.
Sammen dækning har FT fået tildelt af … (Udskiftning af 21 m² tagsten og 1 undertagsplade).
Forholdet var ikke udbedret ved nærværende besigtigelse.

Anmeldelse fra kunde:
Skade …: Væggene i carport/værksted er rådne.

6. 105231

…
Taksatorbeskrivelse:
Kort resume:
Anmelder vand ned fra tag og uhæng som skyldes manglende/defekt tagsten og hul i undertaget. Dækkes fuldt ud af ejerskifteforsikringen, men kun tagsten er skiftet. Der er stadig hul i undertaget. Anmelder dårlige tagsten, som dækkes af ... Her dækkes kun tagsten og ikke evt. følgeskader. Anmelder råd i ydervæg og overliggende limtræsbjælke.
…
Tag/undertag:
Hvor der tidliger har været revnet/manglende tagsten er der nu udlagt ny tagsten. Ved åbning i tagbelægningen ses undertag af fiberplader med hul og nedbrud i et område under 1 m². Ved stikprøvevis tjek af undertage på tagflade mod haven, er der ikke konstateret skader på undertaget. Undertaget er med aldersbetinget nedbrud.
…
Limtræsbjælke som bære tagspærene er der et område på omkring 1 meter, i området under hullet i undertaget, konstateret rådnedbrud. Rådnedbrudet er af sådan et omfang at der er svigt i bæreevnen.
Der kan ikke måles forhøjet fugt i bjælken.
…
Udvendig beklædning under limtræsbjælke.
I området under limtræsbjælken, hvor der er konsateret råd, er der rådnedbrud af vægbeklædningen. Området af råd er fra underkant af limtræsbjælke og ca. 2/3-del ned af facaden.
Der kan ikke måles forhøjet fugt nederste del af beklædningen.
Beklædningen går ned til terræn, og der kan konstateres mindre nedbrud i ½-meter højde.
…
Ydervæg indvendig under limtræsbjælke:
Indvendig ses vægbeklædning af krydsfiner, ligge stramt til fundament.
I et område til højre for hullet i taget, set udefra, er beklædningen i bunden, opfugtet og der er rådnedbrud i beklædningen og bagvedliggede fodrem.
Der kan ikke konstateres pap mellem fundament og fodrem.
Der er ikke opfugtet/nedbrud under indvendig beklædning, svarende til rådnedbruddet udvendig i limtræsrem og udvendig beklædning.
…
4. Årsag og omfang
Årsagen til råd i limtræsrem og udvendigbeklædning under limtræsrem, skyldes tidligere manglende, defekt tagsten og hul i undertaget. Vand fra undertaget er løbet ned gennem hullet i undertaget, ned gennem isoleringen og løbet på ydersiden af dampspærre/pap, og videre ned på limtræsbjælken og vider ned udvendig i beklædningen. Forholdet er forgået over tid.
Årsag til at forholdet ikke for nuværende er vådt, skyldes at tagstene er skiftet og derved er hovedkilden til forholdet nedsat men ikke 100 % udbedre.

Omfang er udskiftning af undertag på 1-2 m².
Udlusning af ca. 1-1,5 m limtræsrem.
Udvendig beklædning ca. 5-6 m².

Årsagen til nedbrud indvendig i beklædningen i udhuset ved fodrem, skyldet at væg og fodrem ligger direkte oven på fundamentet, som igen ligger i en højde i niveau under ud- og indvendig belægninger.

5. Udbedring og omkostninger
Undertag: Demontering af tagsten over 3 spærfag i 2 meter fra tagrenden. Lægter og afstandslister
demonteres og defekt undertag uskiftes. Afstandslister og lægter monteres og tagsten genoplægges.
Pris: kr. 15.000,- inkl. moms.

Følgeskader råd i limtræsbjælke: Udskiftning af rådden, udlusning, del af limtræsbjælke.
Pris: kr. 15-20.000,- inkl. moms.

Følgeskade på råd i udvendig beklædning: Udskiftning af udvendig lodret beklædning, evt. rep. Af bagvedliggende skellet og montering af ny udvendig beklædning.
Pris: Kr. 15.000,- inkl. Moms

Opfugtet beklædning indvendig i udhus: I området, nedskæres den rådskadet del, vandret. Fodrem
repareres og vægbeklædning suppleres.
Pris: Kr. 10.000,- inkl. Moms

6. Vurdering af taksator
Årsagen til vandindtrængen skyldes tidligere defekt tagsten, og neden under hul i undertaget.
Tagstenen er udskiftet med der mangler udbedring af undertaget.
Forholdet, er dækket af …, jf. skønserklæring.

Årsagen til råd i limtræsbjælke skyldes vand fra hul i undertaget.
Forholdet vurderes dækket af ejerskifteforsikringen.

Årsag til underliggende udvendig beklædning skal udskiftes skyldes følgeskade fra hullet i undertaget.
Årsag til nedbrud i bunden af beklædningen skyldes at beklædningen er for tæt på terræn, hvilket FT i TR blevet oplyst om:
…
FT er blevet oplyst i TR at der er med nedbrud. En udskiftning af vægbeklædningen vil i så fald også
indbefatte den øvre del af beklædningen, hvorfor forholdet vurderes afvist af ejerskifteforsikring.
Ved besigtigelsen var beklædningen ikke skiftet.
Råd i indvendig beklædning og fodrem, skyldes ligeledes at beklædningen/konstruktionen er for tæt på terræn/fundament.
Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten under skade 9.
Forholdet afvises på ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 6/2 2026:

"Til at starte med, vil jeg gerne beklage den lange sagsbehandlingstid du har oplevet.
Jeg har på baggrund af din klage, og vores taksators genbesigtigelse behandlet din sag. Jeg vedhæfter rapporten fra vores taksators besigtigelse.

8. 105231

Sagsforløb
Du overtog ejendommen den 7. februar 2022.
Den 25. juli 2022 anmelder du første gang vandindtrængen i udhus/værksted fra loftet.
Den 1. august 2022 fremsender du yderligere oplysninger og tilbud på udbedring fra din håndværker.
Den 30. august 2022 meddeler ejerskifteforsikringen dækning og opgør erstatningen ud fra det fremsendte tilbud. Tilbuddet omhandler blandt andet udskiftning af revnede tagsten, tjek for råd og udskiftning af undertag.
Den 21. september 2022 oplyser du, at du også har påklaget forholdet til Disciplinærnævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.
Den 7. januar 2023 fremsender du faktura fra din håndværker på en delvis udbedring af det dækkede forhold. Fakturaen var på 4.300 kr., som ejerskifteforsikringen udbetalte uden at fratrække selvrisiko.
Efterfølgende anmelder de den 3. september 2023 rådskader på carport/værkstedets vægge både indvendigt og udvendigt. Dette afvises i første omgang og senere bliver du anmodet om at fremsende afgørelsen fra Disciplinærnævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.
I afgørelsen fra Disciplinærnævnet fremgår det, at du har fået tilkendt en erstatning på 15.000 kr. til at udskifte 21 m2 tagsten og 1 undertagsplade.
Den 5. februar 2026 genbesigtiger ejerskifteforsikringen forholdet vedrørende rådskader i garagen/værkstedet.
Ved vores taksators besigtigelse kan han konstatere at der ikke er blevet udskiftet 21 m2 tagsten, og det område af undertaget som både ejerskifteforsikringen og Disciplinærnævnet har meddelt dækning til, ikke er blevet udbedret. Det der er blevet udbedret er den lokale reparation af revnede
tagsten, som ejerskifteforsikringen tidligere har udbetalt erstatning for.
Vores taksator kan konstatere råd i godt en meters bredde i den udvendige træbeklædning under der hvor de revnede tagsten tidligere har været placeret.
Under de revnede tagsten kunne limtræsbjælken konstateres med råd i et mindre område.
Indvendigt var der ligeledes råd i træbeklædningen nede mod terrænet. Dog var dette ikke under det område hvor de revnede tagsten havde befundet sig.

<u>Ejerskifteforsikringens afgørelse</u>
For så vidt angår revnede tagsten og dårligt undertag i et enkelt område, så har ejerskifteforsikringen tidligere meddelt dækning, og delvist dækket en udbedring heraf.
Af Disciplinærnævnet ses du at have modtaget dækning på 15.000 kr. for det samme forhold.
Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde yderligere dækning til skader ved tagsten eller udskiftning af selve undertaget hvor det fremstår med skader, da du allerede har modtaget erstatning for det. Det følger af punkt 6.5 i forsikringsbetingelserne.
For så vidt angår både den indvendige og den udvendige træbeklædning, så har dette været anmærket i tilstandsrapporten med et gult hus der udgør en alvorlig skade. I anmærkningen oplyses det at nedbrydning vurderes at fortsætte.
Vores taksator har oplyst, at den type beklædning der er på garagen/værkstedet skal udskiftet i sin helhed lodret, hvor der måtte være skader. Det er uanset om der kun er råd/nedbrud i bunden eller i toppen af beklædningen. Du har derfor allerede før din overtagelse været bekendt med at der var nedbrud i træbeklædningen, som ville fortsætte på grund af dens placering tæt på terrænet, og har derfor måtte forvente at skulle udskifte træbeklædningen i sin helhed lodret på grund af nedbrud i bunden af beklædningen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, hvilket følger af punkt 6.1 i forsikringsbetingelserne.
Ejerskifteforsikringen afviser derfor at dække råd i træbeklædningen både indvendigt og udvendigt, da det fremstår med råd i bunden på grund af placeringen for tæt på terrænet.
For så vidt angår selve limtræsbjælken, har vores taksator vurderet, at det råd der på nuværende tidspunkt var i limtræsbjælken, også var tilstede da du anmeldte skader på tagsten til ejerskifteforsikringen i 2022, og da du overtog ejendommen, i sådan et omfang, at det udgjorde en skade i henhold til ejerskifteforsikringen.
Ejerskifteforsikringen dækker derfor at limtræsbjælken udluses i et 1-1m5 meter der hvor der er konstateret rådskader af konstruktiv betydning.
Jeg skal derfor venligst anmode dig om at indhente tilbud på udlusning af 1-1,5 meter af limtræsbjælken, og fremsende dette til ejerskifteforsikringen. For god ordens skyld så tager ejerskifteforsikringen forbehold for at indhente konkurrerende tilbud.

Selvrisiko og opgørelse
I forhold til selvrisiko, så har du ikke tidligere betalt selvrisiko for selve årsagen, der vurderes at være udskiftning af de revnede tagsten og undertaget. Da årsagen også er blevet dækket af Disciplinærnævnet ses ejerskifteforsikringens selvrisiko på 5.000 kr., derfor at være indeholdt i de 15.000 kr., som du har modtaget fra dem. Ejerskifteforsikringen vil derfor ikke fratrække selvrisiko i forbindelse med udbedring af følgeskaden.
Til gengæld fremgår det at både ejerskifteforsikringen og Disciplinærnævnet har dækket den samme årsag. Ejerskifteforsikringens erstatning blev opgjort til 15.300 kr. og Disciplinærnævnets dækning blev opgjort til 15.000 kr.
Differencen på ejerskifteforsikringen og Disciplinærnævnets dækning er således 300 kr. og for god ordens skyld ligger ejerskifteforsikringen det tilbud der reelt er blevet indhentet til udbedring af årsagen til grund. Tilbuddet er på 15.300 kr., som ejerskifteforsikringen tidligere har opgjort erstatningen ud fra.
Ejerskifteforsikringen har tidligere udbetalt 4.300 kr. for den samme årsag, hvorfor det vurderes at
du har modtaget 4.000 kr. for meget til udbedring af årsagen.
De 4.000 kr. vil derfor blive fratrukket i forbindelse med udbedring af følgeskaden som er udlusning af limtræsbjælken.

Status
Ejerskifteforsikringen afviser dækning af tagsten, undertag og træbeklædningen indvendigt og udvendigt.
Ejerskifteforsikringen dækker en udlusning af 1-1,5 meter af limtræsbjælken. I den forbindelse vil der blive fratrukket 4.000 kr. som tidligere er blevet udbetalt for meget for udbedring af årsagen.
Du bedes venligst indhente tilbud på udlusning, og fremsende det til kvalitet@domusforsikring.dk,
med angivelse af skadenummer i emnefeltet.
Du bedes venligst oplyse til Ankenævnet for Forsikring, hvorvidt du fortsat er uenig i ejerskifteforsikringens afgørelse, således at deres sagsbehandling enten kan genoptages eller afsluttes."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**4. Hvad dækker forsikringen**

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved *skader* 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.

Ved *nærliggende risiko for skader* forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
6. Hvilke forhold dækkes ikke
6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
6.5. Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring, f.eks. byggeskade- eller husforsikring."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der blev opført i 1992, den 15/2 2022. Klageren anmeldte efter det oplyste den 25/7 2022 vandindtrængen via loftet i værksted. Selskabet meddelte dækning af revnede tagsten, tjek for råd og udskiftning af undertag. Selskabet har oplyst, at klageren i januar 2023 fremsendte faktura på 4.300 kr. for delvis udbedring af dækkede forhold, som selskabet dækkede uden fratræk af selvrisiko. Klageren havde også påklaget forholdet til Disciplinærnævnet for Beskikkede Byggesagkyndige, som gav klageren medhold, og klageren fik tilkendt erstatning på 15.000 kr. til udskiftning af 21 m tagsten og 1 undertagsplade. Klageren anmeldte den 3/9 2023, at der var rådskader på værkstedets inder- og ydervægge. Selskabet har under sagens behandling i nævnet anerkendt dækning af udskiftning af 1-1,5 m. af limtræsbjælke, som var rådskadet på grund af vandindtrængen via loftet.

11. 105231

Klageren ønsker dækning af udbedring af råd i trævæg i ejendommens værksted/garage. Klageren har anført, at selskabet i lang tid ikke svarede på hans henvendelser. Klageren har anført, at rådskaden i trævæggen er en følge af utætheden i taget, som selskabet har anerkendt dækning af. Klageren har anført, at selskabets taksator i sin rapport har beskrevet, at der var råd i bjælken under de utætte tagsten, og at den ydre trævæg er rådden samme sted som bjælken. Klageren har anført, at rådskaden i væggen derfor også må stamme fra utætheden i taget.

Selskabet har afvist dækning af rådskader i væggen i garagen/værkstedet med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten med gult hus. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten i anmærkningen, at nedbrydningen forventes at fortsætte. Selskabet har anført, at klageren allerede før sin overtagelse har været bekendt med, at der var nedbrud i træbeklædningen, som ville fortsætte på grund af dens placering tæt på terrænet, og har derfor måttet forvente at skulle udskifte træbeklædningen i sin helhed lodret på grund af nedbrud i bunden af beklædningen.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 5/11 2021 nr. 9, at "træbeklædningen sidder for tæt på terræn. Træbeklædningen har begyndende nedbrydningen over terrænhøjde mod vej og have. Risiko Nedbrydningen skønnes at fortsætte". Forholdet er anmærket med gult hus.

Det fremgår af klagerens besked til selskabet af 29/9 2023: "Jeg vil gerne klage over jeres afgørelse på denne skade. Der står godt nok i Tilstandsrapporten at træbeklædningen har begyndende nedbrydning over terræn, hvilket også er rigtigt. Men det råd/huller vi anmelder er langt højere oppe og var på købsdatoen dækket af en gang ny maling. Som sagt så er der råd i både udvendige og indvendige plader og dette er der ikke nævnt noget om i tilstandsrapporten. Efter en uvildig tømrer vurdering, kan dette råd ikke opstå så hurtigt, efter at vi har overtaget ejendommen. Derfor har råd i ud- og indvendige plader også været der, da tilstandsrapporten blev lavet. Derfor mener jeg klart, at skaden skal dækkes af ejerskifteforsikringen".

12. 105231

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 5/2 2026: "**Udvendig beklædning under limtræsbjælke.** I området under limtræsbjælken, hvor der er konstateret råd, er der rådnedbrud af vægbeklædningen. Området af råd er fra underkant af limtræsbjælke og ca. 2/3-del ned af facaden. Der kan ikke måles forhøjet fugt nederste del af beklædningen. Beklædningen går ned til terræn, og der kan konstateres mindre nedbrud i ½-meter højde. … **Ydervæg indvendig under limtræsbjælke**: Indvendig ses vægbeklædning af krydsfiner, ligge stramt til fundament. I et område til højre for hullet i taget, set udefra, er beklædningen i bunden, opfugtet og der er rådnedbrud i beklædningen og bagvedliggede fodrem. Der kan ikke konstateres pap mellem fundament og fodrem. Der er ikke opfugtet/nedbrud under indvendig beklædning, svarende til rådnedbruddet udvendig i limtræsrem og udvendig beklædning. … **4.** … Årsagen til råd i limtræsrem og udvendigbeklædning under limtræsrem, skyldes tidligere manglende, defekt tagsten og hul i undertaget. … Årsagen til nedbrud indvendig i beklædningen i udhuset ved fodrem, skyldes at væg og fodrem ligger direkte oven på fundamentet, som igen ligger i en højde i niveau under ud- og indvendig belægninger. **5. Udbedring og omkostninger. …** Følgeskade på råd i udvendig beklædning: Udskiftning af udvendig lodret beklædning, evt. rep. Af bagvedliggende skellet og montering af ny udvendig beklædning. Pris: Kr. 15.000,- inkl. Moms Opfugtet beklædning indvendig i udhus: I området, nedskæres den rådskadet del, vandret. Fodrem repareres og vægbeklædning suppleres. Pris: Kr. 10.000,- inkl. Moms … **6. Vurdering af taksator …** Årsag til underliggende udvendig beklædning skal udskiftes skyldes følgeskade fra hullet i undertaget. Årsag til nedbrud i bunden af beklædningen skyldes at beklædningen er for tæt på terræn, hvilket FT i TR blevet oplyst om: … Råd i indvendig beklædning og fodrem, skyldes ligeledes at beklædningen/konstruktionen er for tæt på terræn/fundament".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår af punkt 6.1, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

13. 105231

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Rådskade på indvendig træbeklædning

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved den indvendige vægbeklædning, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at den indvendige rådskade er en følgeskade af hullet i taget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 9, at "træbeklædningen sidder for tæt på terræn. Træbeklædningen har begyndende nedbrydningen over terrænhøjde mod vej", og at "nedbrydningen skønnes at fortsætte". Forholdet er anmærket med "gult hus", som anvendes ved alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.

Nævnet har også lagt vægt på, at rådskaden i den indvendige vægbeklædning efter det oplyste er lokaliseret i bunden af væggen og til højre for hullet i taget. Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 5/2 2026, at "Råd i indvendig beklædning og fodrem, skyldes ligeledes at beklædningen/konstruktionen er for tæt på terræn/fundament".

Rådskade på udvendige træbeklædning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved den udvendige vægbeklædning, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

14. 105231

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 5/2 2026, at anmærkningen om nedbrud i den udvendige træbeklædning langs terræn skal udbedres ved udskiftning af lodret beklædning, hvorfor skadeudbedringen af de efterfølgende rådskader højere oppe på den udvendige træbeklædning ikke vil medføre merudgifter for klageren ud over, hvad han måtte påregne på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten. Nævnet henviser til, at det om den udvendige beklædning fremgår af taksatorens vurdering i rapporten af 5/2 2026, at "Årsag til nedbrud i bunden af beklædningen skyldes at beklædningen er for tæt på terræn, hvilket FT i TR blevet oplyst om: FT er blevet oplyst i TR at der er med nedbrud. En udskiftning af vægbeklædningen vil i så fald også indbefatte den øvre del af beklædningen, hvorfor forholdet vurderes afvist af ejerskifteforsikring. Ved besigtigelsen var beklædningen ikke skiftet."

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings