

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 105354:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1934 og er overtaget af klageren den 1/9 2025. Tilstandsrapport af 16/4 2025 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader
Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

...

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er ikke udført sålbænke ved vinduer og døre. Fuger ved døre og vinduer er flere steder med fugeslip, bl.a mod syd.	Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.	-

"

Klageren har i klageskema af 8/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

- "Sagen vedrører uenighed om Dansk Boligforsikring A/S' afgørelser vedrørende to forhold:
1. Fradrag af dobbelt selvrisiko ved reparation af tag (Skade-ID ...84).

2. Afvisning af dækning for opfugtet lysning ved terrassedør samt destruktivt indgreb foretaget af forsikringens konsulent (Skade-ID ...64 og ...93).

Vi klager over:

1. At forsikringen har fratrullet to selvrisci á 5.000 kr. ved én samlet tagskade.
2. At forsikringen har afvist dækning af en konstateret fugtskade i væggen ved terrassedøren.
3. At forsikringen ikke vil dække udbedring af det hul i væggen, som deres konsulent foretog for at undersøge fugtforholdene

Hændelsesforløb

Den 4. oktober 2025 trængte vand ind i boligen i forbindelse med kraftigt regnvejr. Skaden blev anmeldt samlet og konstateret samme dag. Samme håndværker udbedrede forholdene og afgav ét samlet tilbud.

Forsikringen har vurderet, at der er tale om to skader og har derfor fratrullet to selvrisci.

Den 13. november 2025 besigtigede forsikringens konsulent forholdene ved terrassedøren mod øst. Konsulenten skar hul i lysningen for at måle fugt. Der blev konstateret unormal fugt. Indgrebet blev foretaget efter aftale med os, og konsulenten oplyste, at forholdet ville blive dækket ('bare rolig, vi skal nok dække det'). På denne baggrund accepterede vi indgrebet.

Forsikringen har efterfølgende afvist dækning med henvisning til en generel bemærkning i tilstandsrapporten om utætte fuger ved døre og vinduer.

Hvorfor vi mener afgørelsen er forkert?

Dobbelt selvrisiko – tag

Skaderne er opstået ved samme hændelse (samme regnvejr), i samme bygningsdel (taget), konstateret samtidig og udbedret samlet. Der er således tale om én samlet skade. Det forhold, at der teknisk er konstateret to utætheder, kan ikke i sig selv begrunde, at der foreligger to skader i forsikringsretlig forstand.

Afvisning af fugtskade

Tilstandsrapportens bemærkning er generel og beskriver ikke det konkrete dørparti, vandindtrængning, opfugtet væg, udbulet lysning eller risiko for bagvedliggende skader. Bemærkningen kan derfor ikke anses for fyldestgørende i forhold til den konstaterede skade. Der er tale om en skjult skade, som først blev konstateret ved destruktiv undersøgelse. Det bemærkes endvidere, at vi efterfølgende for egen regning har fået etableret sålbænke ved alle vindues- og dørpartier. En murer, som har besigtiget forholdet, har oplyst, at der efter hans vurdering ikke er en entydig sammenhæng mellem manglende sålbænke tidligere og den konstaterede fugt i lysningen ved terrassedøren.

Destruktivt indgreb

Hullet i væggen er foretaget på forsikringens foranledning og efter konsulentens udtrykkelige tilsagn om, at forholdet ville blive dækket. Vi havde ikke accepteret indgrebet uden denne forudsætning. Det er derfor urimeligt og i strid med god forsikringsskik, at forsikringen efterfølgende nægter at dække udbedringen af indgrebet.

Denne klage vedrører Skade-ID ...84 som hovedskade, men omfatter også Skade-ID ...64 og ...93, som er behandlet sammen med denne sag. Alle tre skader er relaterede og har været genstand for samme afgørelse fra forsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at Ankenævnet for Forsikring:

1. Fastslår, at der alene kan fratrækkes én selvrisiko ved tagskaden.
2. Fastslår, at fugtskaden i lysningen ved terrassedøren er dækningsberettiget.
3. Pålægger forsikringen at dække udbedring af det destruktive indgreb (hul i væggen), som blev foretaget af forsikringens konsulent."

I brev af 13/4 2026 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning

Klagen vedrører en fugtskade i en væg ved en terrassedør, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning af skaden med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Hertil har DBF afvist at dække omkostningerne til en destruktiv undersøgelse, da klager ved besigtigelsen accepterede undersøgelsen, og klager ikke har påvist, at forholdet udgør et økonomisk tab. Hertil vedrører klagen den omstændighed, at DBF har fratrullet to gange selvrisiko i forbindelse med skader ved tagpaptaget samt ved et vinduesparti.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1934, den 1. september 2025. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 16. april 2025.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag 1**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 14. september 2025 anmeldte klager, at gulvet ved vinduet/døren i det østvendte rum var fugtigt. Anmeldelsen fremlægges som **bilag 2**.

DBF afviste efterfølgende den 18. september 2025 dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem.

Den 4. oktober 2025 anmeldte klager, at der dryppede vand ned fra en lampe efter kraftigt regnvejr. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag 3**.

Den 22. oktober 2025 indhentede klager et tilbud på udbedringen, som er fremlagt af klager som bilag D. Hertil fremsendte klager en udtalelse fra sin tømrer, som fremlægges som **bilag 4**.

Den 13. november 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet vedr. terrassedøren mod øst i stueetagen fremlægges som **bilag 5**. Hertil fremlægges notatet vedr. vinduespartiet i gavlen på 1. sal mod øst som **bilag 6**.

Den 25. november 2025 afviste DBF dækning af en utæthed ved terrassedør mod øst i stueetagen, da årsagen til skaden var nævnt i tilstandsrapporten.

DBF meddelte ved samme lejlighed dækning til, at afslutningen med tagpap på bundkarmen under dør-/vinduespartiet på 1. sal ikke var udført korrekt, hvilket har medvirket til indtrængende vand.

Hertil meddelte DBF dækning til, at en løskant på selve tagpaptaget ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, da DBF's besigtigelseskonsulent vurderede, at der var nærliggende risiko for skade, selvom konstruktionen endnu ikke havde medvirket til følgeskader.

Afgørelsen påklages den 3. december 2025 til DBF's interne klageafdeling, der den 13. januar 2026 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag 7**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Fugt i væg ved terrassedør

Klager kræver, at DBF dækker opfugtet væg ved terrassedør samt skader på væggen som følge af et destruktivt indgreb foretaget af DBF's besigtigelseskonsulent ved besigtigelsen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2025 var forhold ved terrassedøren i stueetagen mod øst, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1934. Ejendommen er opført med sadeltag og med en tagkonstruktion af hanebånds/manzardspær. Tagbelægningen er udført af tagpap.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at silikonefugerne imellem bundstykke og facade har sluppet sin vedhæftning. Konsulenten har i forbindelse med besigtigelsen målt forhøjet fugt i væggen indvendigt, som følge af indtrængende vand gennem fugerne.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten omhandlende det anmeldte forhold:

'Pkt. 3. Der er ikke udført sålbænke ved vinduer og døre. Fuger ved døre og vinduer er flere steder med fugeslip, bl.a. mod syd. Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.'

Forholdet har fået karakteren rødt hus, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Når årsagen til vandskaden direkte er nævnt i tilstandsrapporten, er forholdet ikke dækket af DBF, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Klager har i sagsforløbet gjort gældende, at når der i tilstandsrapporten er nævnt, at de beskadigede fuger er mod syd, bør skaderne på fugerne være dækket, da vinduespartiet er placeret mod øst.

Som det fremgår af beskrivelsen i tilstandsrapporten, har den bygningssagkyndige beskrevet, at der bl.a. mod syd er fugeslip.

DBF finder, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er en general beskrivelse af skader på fugerne på alle ejendommens facader og ikke alene facaden mod syd, når den bygningssagkyndige har noteret, at skaderne bl.a. er mod syd.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2025 var forhold ved vinduespartiet mod øst, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skader på væg ved terrassedør

Klager kræver, at DBF dækker omkostninger til udbedring af skader på væggen ved terrassedøren mod øst efter destruktivt indgreb foretaget af DBF's besigtigelseskonsulent.

Som det fremgår af besigtigelsesnotatet, har konsulenten i forbindelse med besigtigelsen aftalt med klager, at konsulenten skar hul i lysningen. Klager har derfor accepteret, at der blev skåret et hul i væggen, således at det anmeldte forhold kunne undersøges tilstrækkeligt, og det har derfor alene været i klagers interesse at foretage undersøgelsen.

DBF dækker derfor ikke en reparation af væggen, da klager selv har accepteret den destruktive undersøgelse, hvilket fremgår af oplysningerne i besigtigelsesnotatet og at undersøgelsen alene har været i klagers interesse (bilag 5).

Hertil oplyser konsulenten, at væggen er fugtskadet som følge af den kritiske anmærkning i tilstandsrapportens pkt. 3 beskrevet ovenfor. Klager har derfor ikke lidt et økonomisk tab som følge af den destruktive undersøgelse, når klager, som følge af oplysningen i tilstandsrapporten, ville have udgifter til udbedring af fugtskaden i væggen uanset hvad.

Samlet dækker DBF ikke udbedringen af hullet, når hullet er opstået efter aftale med klager, og når klager i øvrigt ikke har påvist et konkret økonomisk tab, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, og når undersøgelsen alene har været i klagers interesse.

Selvrisiko

Klager kræver, at DBF alene skal fratrække en enkelt selvrisiko i forbindelse med skaden på dør og vinduespartiet på 1. sal samt på tagpaptaget.

Det følger af vilkårenes pkt. 8, at ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5.000 kroner pr. skade.

DBF har den 25. november 2025 meddelt dækning til, at afslutningen med tagpap på bundkarmen under dør-/vinduespartiet på 1. sal ikke er udført korrekt, hvilket har medvirket til indtrængende vand.

Hertil har DBF også i samme afgørelse meddelt dækning til, at en løskant på selve tagpaptaget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet konsulenten har vurderet, at forholdet udgør nær-

liggende risiko for skade, selvom konstruktionen endnu ikke har medvirket til indtrængende fugt (bilag 6).

De to skader indeholder helt forskellige skadeårsager og befinder sig på forskellige bygningsdele, når den dækningsberettigede skade under dør-/vinduespartiet befinder sig på 1. sal og forholdet vedr. løskanten på tagpaptaget.

DBF finder derfor samlet, at de to forhold udgør forskellige skadeårsager og der derfor skal fratrækkes to gange selvrisiko.

Klager gør gældende, at når de to forhold er konstateret ved samme besigtigelse af DBF's besigtigelseskonsulent og er anmeldt efter et regnvejr, bør der alene fratrækkes en enkelt selvrisiko.

Det har ingen betydning for antal selvrisiko, om forholdene anmeldes samlet eller hvert for sig. Afgørende er derimod, om forholdene udgør samme eller forskellige skadeårsager.

Når skadeårsagerne ikke er de samme og bygningsdelene, som DBF har dækket udbedringen af ikke er placeret samme sted, fastholder DBF, at klager skal betale to gange selvrisiko."

I brev af 28/4 2026 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Skader på væg ved terrassedør

Klager kræver, at DBF dækker omkostninger til udbedring af skader på væggen ved terrassedøren mod øst efter destruktivt indgreb foretaget af DBF's besigtigelseskonsulent.

Efter gennemgang af sagen på ny dækker DBF klagers omkostninger til udbedringen af skader på væggen. Klager er velkommen til at sende et tilbud på udbedringen til DBF. DBF vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes og arbejdet derfor kan sættes i gang."

Klageren har i breve af 29/4 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Fugt i væg ved terrassedør

Det bestrides, at tilstandsrapportens generelle bemærkning udgør tilstrækkelig oplysning om den konkret konstaterede skade.

Tilstandsrapporten angiver generelt, at fuger ved døre og vinduer flere steder har fugeslip og nævner specifikt forhold 'bl.a. mod syd'. Dette kan ikke sidestilles med en konkret oplysning om terrassedøren mod øst eller om skjulte følgeskader i vægkonstruktionen.

Tilstandsrapporten beskriver ikke:

- opfugtning i væggen
- udbulet lysning
- skjulte fugtskader bag konstruktionen
- skadeomfanget ved terrassedøren mod øst

Det er netop disse forhold, der først blev konstateret ved den destruktive undersøgelse.

Selskabets argumentation forudsætter, at enhver generel anmærkning om fuger automatisk omfatter enhver senere konstateret skjult fugtskade i hele ejendommen. Dette bestrides.

Det bemærkes endvidere, at vi efterfølgende for egen regning har fået etableret sålbænke ved alle vindues- og dørpartier. En murer, som har besigtiget forholdet, har oplyst, at der efter hans vurdering ikke er en entydig sammenhæng mellem manglende sålbænke og den konstaterede fugt i lysningen ved terrassedøren.

Selskabet har ikke dokumenteret en konkret årsagssammenhæng mellem den generelle anmærkning i tilstandsrapporten og den konkrete skjulte skade.

...

3. Selvrisiko

Vi bestrider, at der er grundlag for at fratrække to selvrisici.

Begge forhold blev konstateret som følge af samme hændelse, anmeldt samlet og behandlet samlet. Begge forhold vedrører samme tagkonstruktion og samme hændelsesforløb med vandindtrængning.

Selskabet har under sagens behandling ændret fokus i sin begrundelse fra forskellige tekniske forhold til forskellige bygningsdele. Dette ændrer ikke ved, at der er tale om ét samlet skadesforløb.

Det forhold, at der konstateres flere tekniske fejl eller flere adgangsveje for vand i samme hændelse, bør ikke automatisk medføre flere selvrisici.

Det afgørende må være skadens samlede karakter og hændelsesforløb, ikke antallet af tekniske detaljer.

...

Vi har noteret os Dansk Boligforsikring A/S' supplerende bemærkninger og tager til efterretning, at selskabet nu har ændret standpunkt og anerkender dækning af omkostningerne til retablering af de skader på væggen, som opstod som følge af selskabets destruktive undersøgelse.

Dette punkt kan således anses for delvist imødekommet, for så vidt angår selve retableringen af det foretagne indgreb.

Det præciseres imidlertid, at dette ikke ændrer på vores påstand om, at den underliggende fugtskade i lysningen samt den bagvedliggende skadeårsag fortsat bør anses som dækningsberettiget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 14/9 2025 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? D. 14-09-2025

...

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.) Stue-etage, øst-vendt rum

Hvad er årsagen til skaden? Har opdaget det i forbindelse med regn.

Beskrivelse af skaden

Ankenævnet for Forsikring

8.

105354

Vi har netop overtaget et nyt hus pr. 1. september 2025 ... I forbindelse med regnvejret de seneste par dage har vi opdaget, at gulvet ved vinduet/døren i det østvendte rum bliver fugtigt. Der er ikke umiddelbart synligt vand, der siver ind, men gulvet føles fugtigt og koldt. Vi havde nogle papkasser stående hen over weekenden, og det har gjort det tydeligt, at der tilsyneladende siver fugt ind. Vi ønsker at undgå, at dette udvikler sig til et alvorligt fugtproblem og medfører skade på gulvet. Vi har tegnet ejerskifteforsikring gennem jer og ønsker derfor, at I foretager en vurdering af forholdet. Billeder, der viser problemet, er vedlagt."

Af mail af 22/10 2025 fra tømrer- og snedkermester til selskabet fremgår bl.a.:

"Til Forsikringen

Efter af have besøgt ... på xxx. Og ha gået en runde kunne man straks se at der var flere fejl, forkerte afslutning rundt omkring vinduerne, fugerne slipper den hvide puds, der er ikke lavet sålbænke med fald. Ved køkken vinduet er der bag fald, hvilke resulterer i at vandet ligger op mod vinduet, terrassens brædder er der ikke taget højde for mellemrum, så træ og puds ikke kan ventilere og konstant så våd, ud over det er der på første sal, ude på tilbygningen sømmet tag fod og alu vindskede oven på tag pappen hvilke resultere i skadet tag, der skal brændes et lap pap på, der er hellere ikke lavet korrekt inddækning ved muren, og hellere ikke en rigtig afslutning ved terrassedøren så pt løber vandet ind. Tror hellere ikke at der er isolering under terrasse døren bag huset.

Med mange års erfaring i branchen kan jeg med lidt sige at der skal ske noget med det sammen, især fordi efteråret er indtrådt og vinteren står for døren.

Vi har givet tilbud på deres ting og ønsker hjælpe dem med at sikre deres hus. Hurtigst muligt."

Af tømrer- og snedkertilbud af 22/10 2025 fremgår bl.a.:

"Vedr. Tagpap på udehus

Tilbuddet indeholder følgende:

- Der Brændes tagpap på.
- Der skal laves en rigtig afslutning ved Døren og glaspartierne.
- Der ligges en fuge ned langs tagpap og der ligges bagstop og fuge under døren.

Materialer	15.625,00 DKK
Arbejds løn	5.175,00 DKK
Affaldsgebyr	312,50 DKK
...	
Total	21.112,50 DKK"

Af selskabets besigtigelsesnotat fra 18/11 2025 fremgår bl.a.:

"Skadesnummer: ...64

Forhold: Vandindtrængen ved terrassedøren mod Øst (stueplan)

...

Besigtigelsesdato: 13-11-2025

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

105354

...

Anmeldt forhold omhandler: Vandindtrængen under dør/vinduespartiet på kontoret mod øst. Kommunikationen ved hele besigtigelsen, foregik på engelsk, så der er risiko for misforståelser.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk.

Årsagen til at der trænger vand ind under partiet, er at silikone fugerne imellem bundstykke og facade har sluppet sin vedhæftning, hele vejen hen. Fugerne er en del af klimaskærmen, og skal være tætte. Der er også fuger langs siderne, der er med manglende vedhæftning.

Huset er fra 1934, men der er blevet udført en stor renovering af huset af sælger, i de sidste 3 år. Dør/vinduespartiet er fra 2023, så det er fugerne også.

Fugerne er ikke udført efter sædvanlig byggemetode, sådanne fuger skal mindst kunne holde 5 år, og oftest holder de i mere end 10 år. Jeg vurderer at underlaget ned mod puds, ikke har været rent og støvfrit, og dermed kan fugen ikke hæfte korrekt.

Følgeskaderne er vandindtrængen, og der måles unormal fugt. I højre side, set indefra, er lysningen udbulet ca. 30 cm. op fra gulvet, og ved hulskæring i fibergipsen (lysningen) mærkes det vådt. Det stopper ca. 30-40 cm. over gulvet.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

INFO: den opfugtet lysning, er en følgeskade. Den er oprettet i Visitationen som en sag for sig selv, med IDnummer ...93. da det er en følgeskade af de dårlige fuger, tager jeg det med i dette notat.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Konstruktion oppefra og ned.

Partier i træ-alu

Fuger

puds

Renoveringen bærer generelt præg af dårligt håndværk.

...

Markering af anmeldte forhold [plantegning stueplan]

...

Indvendigt i kontoret mod øst

Foto 1 Kontoret mod øst.

Foto 2 På lysningen ses der udbulning

Foto 3 Ca. 30 cm. over gulv.

Foto 4 Aftaler med FT. at jeg skærer hul i lysningen. Der måles unormal fugt og der mærkes fugt i fibergipsen. Det stopper ca. 30-40 cm. fra gulvet og op.

Udvendigt

Foto 5 Det inderste terrassebrædt ligger næsten helt ind til bundstykket

Foto 6 Vi aftaler at demontere det inderste bræt.

Foto 7 Her ses fugerne med manglende vedhæftning

Foto 8 Det er hele vejen hen.

Fuger og ukrudt

Foto 9 Der vokser ukrudt under fugen

Foto 10 Partielt er der også fuger med dårlig vedhæftning langs sider

Tilstandsrapport

Anmærkning nr. 3

Anmærkningen er retvisende.

Udbedring og økonomi

Silikonefugen i bunden, skæres ud, og der renses grundigt, inden ilægning af ny. Ca. 4 mtr. Lodrette fuger skæres ud, og der ilægges nye. Ca. 5 mtr.

Følgeskade: lysningsplade skæres væk, ca. 30-40 cm. fra gulvet og op. Det skal stå og tørre ud af sig selv. Når det er tørt, genopbygges som eksisterende. div. maler rep.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 10-15.000 kr. inkl. moms"

Af selskabets besigtigelsesnotat fra 21/11 2025 fremgår bl.a.:

"Skadesnummer: ...84

Forhold: Vandindtrængen fra spot i loftet i gangen ved kontor

...

Besigtigelsesdato: 13-11-2025

...

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængen fra spot i loftet.

Manglende tagpapafslutning langs tagkanten på det flade tag.

Husforsikringen er inde over følgeskaderne.

...

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk.

Årsagen til at det har dryppet ned fra spotten i gangen ved kontoret, er at afslutningen ved bundkarmen ved vindues-/dørpartiet i gavlen på 1 sal. mod øst, ikke er afsluttet korrekt. Der er hul ind ved tagpap og bundkarm. På det ene vinduesparti, er der manglende sålbænk, som alle de andre steder.

Årsagen til at der mangler en strimmel pap hen over løskanten, langs kanten på det (flade) tag, er at man ikke har haft styr på hvordan man udfører denne type afslutninger. Løskanten/vandnæsen skal ligge under et lag tagpap, så der ikke kan trænge vand ned i underliggende konstruktioner. Dette har dog ikke noget med denne vandindtrængen at gøre, men hvis ikke det bliver lavet, er der risiko for skader på sigt.

Huset er fra 1934, men vindues-/dørparti er fra 2023. det samme gælder for løskanterne ved tagpappen.

Det er ikke udført efter sædvanlig byggemetode. Afslutningen under partierne er en del af klimaskærmen og skal være tætte. Løskanterne er også en del af klimaskærmen.

Følgeskaderne af vandindtrængen er husforsikringen inde over, de vurderer at der kan nøjes med at blive affugtet. Det giver jeg dem ret i. (de har allerede været at affugte en uges tid).

Følgeskader af at der ikke er brændt pap på løskanterne, er ikke kommet endnu, da det kun er ca. 2 år gammelt, men bliver det ikke udbedret, er der risiko for at der kommer skader på underliggende konstruktioner.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Renoveringen af sælger, bærer generelt præg af dårligt udført håndværk.

Husforsikringen har været inde over, og affugte på nogle bygningsdele i loftet.

...

Markering af anmeldte forhold: [Plantegning stueplan + 1. sal]

Loft i stueplan

Foto 1 Ved spotten har det dryppet ned

Foto 2 Der måles ikke unormal fugt

Foto 3 Partiet på 1 salen mod øst

Foto 4

Udvendigt 1 sal

Foto 5 Partiet mod øst

Foto 6 Afslutningen mellem bundkarm og tagpap ses dårlig udført

Foto 7 Tagpappen er løstsiddende

Foto 8 Der er direkte hul ind til underliggende konstruktioner.

Løskant med manglende tagpap

Foto 9 Der ses hul ind ved facadeisolering

Foto 10 Der mangler tagpap på løskanten på 3 sider

Foto 11 Der er hul ind under løskanten

Foto 12 Også her.

Tilstandsrapport

Sålbænken er anmærket: 3

Den dårlige afslutning under døren er ikke anmærket. Det er mere end fugeslip.

Den manglende afslutning omkring løskanter er ikke nævnt, men jeg vurderer at det er noget der er monteret efter BS. har været der.

Udbedring og økonomi

1: afslutning under partiet, afsluttes håndværksmæssigt korrekt. Tagpap tilpasses, fuge og bagstop.

2: der brændes tagpap oven på løskanterne på de 2 sider og forkanten ca. 14 mtr.

Der ligger et tilbud fra håndværker ..., tilbuds NR. ... Tilbuddet er med afslutning under døren og brænde pap på løskanter.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 18-23.000 kr. inkl. moms"

I mail af 25/11 2025 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har behandlet dine anmeldelser, hvor vi kan tilbyde delvis dækning.

Skade id ...64 + ...93 - utæthed ved terrassedør/vinduesparti i stueplan - dækkes ikke:

Ved besigtigelsen konstateres, at der er fugeslip i fugen under terrassedøren/vinduespartiet mod øst. Langs siderne til partiet er fugerne med manglende vedhæftning. Indvendigt måles der forhøjet fugt i lysningen fra gulvniveau og ca. 30 cm. op. Her er lysningen også udbulet.

Årsagen til det oplevede vandindtrængning og udbulet lysning skyldes utæthed i fugerne omkring partiet.

I tilstandsrapportens punkt 3 er det anmærket med rødt hus, at fuger ved døre og vinduer flere steder er med fugeslip. En rød anmærkning beskriver en kritisk skade, der har medført eller vil medføre svigt af bygningsdelen på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller har allerede medført skader på andre bygningsdele.

Anmærkede forhold er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen ifølge betingelsernes punkt 4.1.

Da du med anmærkningens karakter (rødt hus) er blevet oplyst om, at der kan være skader på andre bygningsdele, er den indvendige lysning ligeledes ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Skade id ...84 - vandindtrængning fra spot i gang samt løskant på tagpap - dækkes:

Undervindues-/dørpartiet på 1. sal er afslutningen med tagpap på bundkarmen ikke foretaget korrekt, således at der er hul ind til bagvedliggende konstruktion. Der måles ikke forhøjet fugt i loftet eller ses tegn på øvrige skader. Derudover er løskanten langs sternen monteret ovenpå tagpapet og slutter ikke tæt.

Afslutning under dør

Årsagen til det oplevede vandindtrængning i gangen via spottet skyldes den mangelfulde afslutning under døren.

Da de uhensigtsmæssige udførsel medfører til vandindtrængning, tilbydes der dækning under ejerskifteforsikringen. Din husforsikring dækker en indvendig affugtning.

Forholdet udbedres ved at foretage korrekt afslutning under døren.

Løskant

Der er ingen følgeskader af måden, løskanten er udført på. Da det er så nyt, vurderes der dog at være en nærliggende risiko herfor, hvorfor der tilbydes dækning til at der lægges et lag tagpap ovenpå.

Videre forløb

Du har fremsendt et samlet tilbud for udbedring af begge forhold på i alt 21.112,50 kr. inkl. moms.

Der er tale om to særskilte forhold, hvor der under ejerskifteforsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. forhold. Se betingelsernes punkt 8.

Ankenævnet for Forsikring

14.

105354

For at fremme sagsbehandlingen behøver du ikke at fremsendte et nyt, opdelt tilbud - jeg opgør blot erstatningen ud fra det fremsendte.

Den samlede erstatning opgøres derfor til:

Udbedring af utæthed/afslutning under dør samt løskant:	21.112,50 kr.
Selvrisiko:	-10.000 kr.
Erstatning til udbetaling samlet for begge forhold:	11.112,50 kr.

"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5.000 kroner pr. skade. Den samlede selvrisiko udgør maksimalt 20.000 kroner i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1934 og er overtaget af klageren den 1/9 2025. Huset er i to plan. Ved østgavlen er der en udbygning i ét plan med et kontor og et tag med tagpap. Der er udgang til udbygningens tag fra en dør i gavlen på 1. sal. Klageren anmeldte den 14/9 2025, at gulvet ved terrassedøren i kontoret i stueplan var fugtigt. Den 4/10 2025 anmeldte hun, at der dryppede vand ned fra et lampespot ved gangen ind til kontoret efter et kraftigt regnvejr.

Selskabet har afvist at dække opfugtningen ved terrassedør under henvisning til, at årsagen er mangelfulde fuger, hvilket er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 3. Selskabet har anerkendt at dække udbedring af mangelfuld tagpapafslutning på udbygningens tag under døren, der havde ført til vandindtrængning ved lampespot. Selskabet har også anerkendt at dække udbedring af forkert udførte løskanter rundt langs udbygningens tag, idet selskabet vurderer, at der er nærliggende risiko for skade, fordi der mangler et lag tagpap ovenpå som afslutning. Selskabet har opgjort erstatningen for tagarbejderne ud fra et tilbud på 21.112,50 kr., som klageren har indhentet. Selskabet har fratrukket to gange selvrisiko á 5.000 kr., så erstatningen udgør 11.112,50 kr. Klageren ønsker dækning for forholdet vedrørende opfugtning ved terrassedør i kontoret, og klageren mener, at selskabet kun er berettiget til én gang selvrisiko for udbedring af tagpaptaget.

Selskabet har efter klagen til nævnet anerkendt at dække klagerens omkostninger til udbedring af skader på væggen ved terrassedøren i kontoret, hvor selskabets konsulent under besigtigelsen foretog et destruktivt indgreb for at undersøge for fugt.

Klageren har anført, at tilstandsrapportens bemærkning i punkt 3 er generel og ikke beskriver det konkrete dørparti, vandindtrængen, opfugtet væg, udbulet lysning eller risiko for bagvedliggende skader. Tilstandsrapporten nævner et specifikt forhold "bl.a. mod syd", hvilket ikke kan sidestilles med terrassedøren mod øst eller skjulte følgeskader. Klageren har efterfølgende fået opsat sålbænke, og mureren oplyste, at der ikke er entydig sammenhæng mellem manglende sålbænke og fugt i lysningen ved terrassedøren. Det er ikke godtgjort, at der er årsags-sammenhæng mellem den generelle anmærkning i tilstandsrapporten og den konkrete skjulte skade. Klageren har anført, at der kun er tale om én skade ved taget i forsikringens forstand og derfor alene er grundlag for én gang selvrisiko. Skaderne ved taget er opstået ved samme hændelse (regnvejr) og i samme bygningsdel (taget). De er konstateret samtidig og udbedret samlet i henhold til ét tilbud. Det afgørende må være skadens samlede karakter og hændelsesforløb, og ikke antallet af tekniske detaljer.

Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten har konstateret, at fugten i væg ved terrasse-dør skyldes, at silikonefugerne mellem bundstykke og facade har sluppet i vedhæftningen. Konsulenten har målt forhøjet fugt i væggen. Selskabet har anført, at forholdet har fået karakteren rødt hus i tilstandsrapporten, hvilket beskriver kritiske skader, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sig. Når årsagen til vandskaden er direkte nævnt i tilstandsrapporten med rødt hus, er forholdet ikke dækket. Selskabet har anført, at tilstandsrapporten generelt beskriver skader på fugerne på alle facader og ikke kun facaden mod syd, idet den bygningssagkyndige har noteret "bl.a. mod syd". Selskabet har anført, at der er tale om to separate skader ved tagpaptaget, dels ved afslutningen af tagpap på bundkarmen under døren, dels ved løskanten rundt langs kanten af tagpaptaget. De to skader har forskellige skadeårsager og befinder sig på forskellige bygningsdele, hvorfor der skal beregnes to gange selvrisiko.

Det fremgår af skadeanmeldelse af 14/9 2025, at "I forbindelse med regnvejret de seneste par dage har vi opdaget, at gulvet ved vinduet/døren i det østvendte rum bliver fugtigt. Der er ikke umiddelbart synligt vand, der siver ind, men gulvet føles fugtigt og koldt. ... Vi ønsker at undgå, at dette udvikler sig til et alvorligt fugtproblem og medfører skade på gulvet".

Det fremgår af mail af 22/10 2025 fra klagerens tømrer- og snedkermester, at "der var flere fejl, forkerte afslutning rundt omkring vinduerne, fugerne slipper den hvide puds, der er ikke lavet sål bænke med fald ... ud over det er der på første sal, ude på tilbygningen sømmet tag fod og alu vindskede oven på tag pappen hvilke resultere i skadet tag, der skal brændes et lap pap på, der er hellere ikke lavet korrekt inddækning ved muren, og hellere ikke en rigtig afslutning ved terrasse døren så pt løber vandet ind ... Med mange års erfaring i branchen kan jeg med lidt sige at der skal ske noget med det samme".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/11 2025: "**Forhold:** Vandindtrængen ved terrassedøren mod øst (stueplan) ... Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk. Årsagen til at der trænger vand ind under partiet, er at silikone fugerne imellem bundstykke og facade har sluppet sin vedhæftning, hele vejen hen. Fugerne er en del af klima-

skærmen, og skal være tætte. Der er også fuger langs siderne, der er med manglende vedhæftning. Huset er fra 1934, men der er blevet udført en stor renovering af huset af sælger, i de sidste 3 år. Dør/vinduespartiet er fra 2023, så det er fugerne også. Fugerne er ikke udført efter sædvanlig byggemetode, sådanne fuger skal mindst kunne holde 5 år, og oftest holder de i mere end 10 år. Jeg vurderer at underlaget ned mod puds, ikke har været rent og støvfrit, og dermed kan fugen ikke hæfte korrekt. Følgeskaderne er vandindtrængen, og der måles unormal fugt. I højre side, set indefra, er lysningen udbulet ca. 30 cm op fra gulvet, og ved hulskæring i fibergipsen (lysningen) mærkes det vådt. Det stopper ca. 30-40 cm over gulvet. Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen. ... **Tilstandsrapport** Anmærkning nr. 3. Anmærkningen er retvisende. **Udbedring og økonomi** Silikonefugen i bunden, skæres ud, og der renses grundigt, inden ilægning af ny. Ca. 4 mtr. lodrette fuger skæres ud, og der ilægges nye. Ca. 5 mtr. Følgeskade: Lysningsplade skæres væk, ca. 30-40 cm fra gulvet og op. Det skal stå og tørre ud af sig selv. Når det er tørt, genopbygges som eksisterende. div. maler rep. Økonomi, skønnet: 10-15.000 kr. inkl. moms".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2025: "**Anmeldt forhold omhandler:** Vandindtrængen fra spot i loftet. Manglende tagpapafslutning langs tagkanten på det flade tag. Husforsikringen er inde over følgeskaderne. ... Årsagen til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk. Årsagen til at det har dryppet ned fra spotten i gangen ved kontoret, er at afslutningen ved bund-karmen ved vindues-/dørpartiet i gavlen på 1 sal. mod øst, ikke er afsluttet korrekt. Der er hul ind ved tagpap og bundkarm. På det ene vinduesparti, er der manglende sålbænk, som alle de andre steder. Årsagen til at der mangler en strimmel pap hen over løskanten, langs kanten på det (flade) tag, er at man ikke har haft styr på hvordan man udfører denne type afslutninger. Løskanten/vandnæsen skal ligge under et lag tagpap, så der ikke kan trænge vand ned i underliggende konstruktioner. Dette har dog ikke noget med denne vandindtrængen at gøre, men hvis ikke det bliver lavet, er der risiko for skader på sigt. Huset er fra 1934, men vindues-/dørparti er fra 2023. Det samme gælder for løskanterne ved tagpappen. Det er ikke udført efter sædvanlig byggemetode. Afslutningen under partierne er en del af klimaskærmen og skal være tætte. Løskanterne er også en del af klimaskærmen. Følgeskaderne af vandindtrængen er husforsikringen inde over, de vurderer at der kan nøjes med at blive affug-

tet. Det giver jeg dem ret i. ... Følgeskader af at der ikke er brændt pap på løskanterne, er ikke kommet endnu, da det kun er ca. 2 år gammelt, men bliver det ikke udbedret, er der risiko for at der kommer skader på underliggende konstruktioner. Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen. **Tilstandsrapport** Sålækken er anmærket: 3. Den dårlige afslutning under døren er ikke anmærket. Det er mere end fugeslip. Den manglende afslutning omkring løskanter er ikke nævnt, men jeg vurderer at det er noget der er monteret efter BS. har været der. **Udbedring og økonomi** 1: afslutning under partiet, afsluttes håndværksmæssigt korrekt. Tagpap tilpasses, fuge og bag-stop. 2: der brændes tagpap oven på løskanterne på de 2 sider og forkanten ca. 14 mtr. Der ligger et tilbud fra håndværker ... Tilbuddet er med afslutning under døren og brænde pap på løskanter. Økonomi, skønnet: 18-23.000 kr. inkl. moms".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3 med karakteren RØD, at "Der er ikke udført sålbænke ved vindue og døre. Fuger ved døre og vinduer er flere steder med fugeslip, bl.a. mod syd. ... Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt".

Opfugtning ved terrassedør

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade, når der henses til bemærkningerne i tilstandsrapportens punkt 3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent i rapport af 18/11 2025 vurderer, at årsagen til, at der trænger vand ind under partiet, er, at silikonefugerne imellem bundstykke og facade har sluppet deres vedhæftning. Konsulenten tilskriver forholdet dårligt udført håndværk.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3, at "Fuger ved døre og vinduer er flere steder med fugeslip, bl.a. mod syd. ... Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt". Tilstandsrapporten beskriver et generelt problem med fuger ved døre og vinduer, og tilstandsrapportens beskrivelse omfatter derfor også den pågældende terrassedør.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilstandsrapportens punkt 3 har fået karakteren RØD, der beskriver "**Kritiske skader** Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele". Klageren har ikke godtgjort, at der er opstået indvendige følgeskader, der går ud over, hvad der må anses som indeholdt i beskrivelsen i tilstandsrapporten henset til karakteren RØD. Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at dække udbedring af skader på væggen ved terrassedøren, idet selskabets konsulent har foretaget destruktive indgreb.

Skader ved tagpaptag – 2 gange selvrisiko

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har fratrukket 2 gange selvrisiko i erstatningen for arbejder på tagpaptaget på udbygningen mod øst.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at erstatningen dækker over to separate skadeforhold med hver deres skadeårsag.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabet for det første har anerkendt at dække udbedring af afslutningen ved bundkarmen under døren på 1. salen af østgavlen. Selskabets konsulent har konstateret, at der er hul ind ved tagpap og bundkarm og konsulenten vurderer, at det er herfra, at der er sket vandindtrængen. Selskabet har for det andet anerkendt at dække, at der mangler en strimmel af tagpap over løskanten rundt langs tagkanten på udbygningen. Konsulenten vurderer, at der ikke er sket vandskader herfra endnu, men at der er nærliggende risiko for skade. De to skadeforhold – ved bundkarm af dør og ved tagkant – har årsag i fysisk adskilte og forskellige udførelsesfejl ved tagpaptaget.

Nævnet bemærker, at nævnet – som sagen foreligger oplyst – ikke har grundlag for at antage, at udbedring af det ene af de to dækkede skadeforhold isoleret set er under forsikringens bagatelgrænse/selvrisiko på 5.000 kr., og at klageren ville være bedre stillet, hvis selskabet foretager en separat erstatningsopgørelse for hver af de to skader ved taget.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

105354

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

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

105354

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand