

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 105990:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 1/5 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg overtog ejendommen ... den 21. november 2021 og tegnede samme dag en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos ETU Forsikring A/S.

Den 22. januar 2024 konstaterede jeg vandindtrænging via et el-spot i køkkenets tilbygningsloft. Skaden blev anmeldt til både [husforsikringsselskabet] og ETU (ejerskifteforsikring). [Husforsikringsselskabet] sendte taksator ([bygge- og entreprenørvirksomhed]) afviste med den begrundelse, at skaden skyldtes 'udførelsesfejl, fejlmontering eller fejlkonstruktion' – og dermed ikke er dækket af husforsikringen.

Uafhængige håndværkere ([tømrer- og snedkerfirma], marts 2024) konstaterede ved besigtigelse, at tagpappen på tilbygningen er fejlmonteret: forkert overlaprækkefølge, for lavt monteret og med kappede lægter – heraf én radden, hvilket vidner om langvarig fugtpåvirkning. Fejlene var til stede allerede ved overtagelsen i 2021 og fremgik ikke af tilstandsrapporten.

ETU Forsikring afviste i april 2024 med vejrargumentet, og [selskabets faste samarbejdspartner] fastholdt afvisningen i december 2025 – uden at foretage nogen fysisk besigtigelse.

Jeg befinder mig i et dækningsvakuum: [husforsikringsselskabet] afviser fordi det er fejlkonstruktion; ETU afviser fordi de kalder det vejr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. At ETU anerkender dækningspligten – dvs. at de vedkender at vandskaden og den underliggende fejlkonstruktion er omfattet af ejerskifteforsikringen EJE-01.
2. At de herefter udbetaler erstatning til udbedring af:
 - Den underliggende konstruktionsfejl (tagpappen genopbygges korrekt)
 - Evt. Følgeskaderne, men det er bagateller i forhold til konstruktionsfejlen."

I klage af 18/4 2026 har klageren bl.a. anført:

"Påstand

Klager nedlægger påstand om, at ETU Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at vandskaden konstateret den 22. januar 2024 ved ..., er dækket af ejerskifteforsikringens betingelser EJE-01, pkt. 3.1 og 3.2, og at selskabet herefter yder erstatning i overensstemmelse med forsikringens vilkår.

Sagsfremstilling**1. Ejendommen og forsikringen**

Klager overtog ejendommen ... den 21. november 2021 og tegnede på overtagelsesdagen ejerskifteforsikring hos ETU Forsikring A/S på betingelserne EJE-01. Klager valgte den udvidede 10-årige dækning (tilbudsnr. ..., bilag 12).

Tilstandsrapporten (løbenr. ..., udarbejdet af bygningssagkyndig ..., bilag 13) indeholder ingen bemærkninger om tagpaptaget på køkkenets tilbygning. Sælger svarede i tilstandsrapporten 'Nej' på spørgsmål 4.1 ('Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?') og 'Nej' på spørgsmål 4.2 ('Har du kendskab til, at taget er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?'). Fejlkonstruktionen var således en skjult fejl, som klager hverken kendte til eller havde mulighed for at opdage ved overtagelsen.

2. Skadens opståen og [husforsikringsselskabets] behandling

Den 22. januar 2024 konstaterede klager, at der trængte vand ind gennem et el-spot i gipsloftet i køkkenets tilbygning. Skaden blev anmeldt til [husforsikringsselskabet] (skadenr. ...) samme dag. Den 20. februar 2024 foretog [bygge- og entreprenørvirksomhed] en besigtigelse på vegne af [husforsikringsselskabet] og konstaterede vandindtrængning ved tagfoden på tilbygningens tagpaptag samt fugtskade på ca. 2 m² gipsloft og muligvis isolering.

[husforsikringsselskabet] afviste formelt skaden den 23. marts 2024 (skadesbehandler ...). [Husforsikringsselskabet] sendte taksator ([bygge- og entreprenørvirksomhed]) begrundelse var ordret:

'den udvidet vandskadedækning ikke dækker skader der opstår som følge af udførelsesfejl, fejlmontering, materialefejl eller fejlkonstruktion.'

Sagen blev herefter lukket af [husforsikringsselskabet] sendte taksator ([bygge- og entreprenørvirksomhed]) den 4. april 2024 (bilag 15).

[Husforsikringsselskabet] sendte taksator ([bygge- og entreprenørvirksomhed]) afvisning er central for nærværende sag af to grunde:

For det første bekræfter [husforsikringsselskabet] – et uafhængigt forsikringsselskab med egne fagfolk – at skaden objektivt skyldes fejlkonstruktion/fejlmontering. [Husforsikringsselskabet] af-

viser ikke fordi vejret var ekstraordinært, men fordi årsagen er en konstruktionsfejl. Dette er en direkte modsigelse af [selskabets faste samarbejdspartners] vejrbegebenhedsargument.

For det andet placerer [husforsikringsselskabets] afvisning utvetydigt ansvaret hos ejerskifteforsikringen. Husforsikringen dækker vejr- og hændelige skader; ejerskifteforsikringen dækker skjulte konstruktionsfejl fra opførelsen. Når [husforsikringsselskabet] afviser med henvisning til 'fejlkonstruktion', er det ensbetydende med at sagen henhører under ejerskifteforsikringen. ETU Forsikring A/S og [husforsikringsselskabet] kan ikke begge afvise – det efterlader klager uden dækning for en skade, der utvetydigt skyldes fejlbehæftet håndværk ved tilbygnings opførelse.

3. Konstruktionsfejlen

Den 22. marts 2024 afsendte tømrerfirmaet ... (...) en vurdering af tagkonstruktionen, hvori det konstateres:

- 'paptaget fra den flade del ikke har det korrekte overlap på undertaget og derved kan vand/fygesne trænger under tagpappen og videre ind i beboelsen'
- 'Den nederste lægte ligger helt ned på tagpappen og dermed er denne rådden og bør udskiftes og opklodses korrekt'
- Der konstateres endvidere dampbuler for enden af skotrenden med tegn på råd/svamp.

Klager indhentede herudover en rapport, dateret 18. juni 2024, hvori klager på baggrund af håndværkernes tilbagemeldinger og egne observationer sammenfatter følgende konstruktionsmæssige fejl ved tilbygnings tagpaptag (tag opført ca. 2006):

- a) Tagpappen er monteret i forkert rækkefølge, således at åbningen mellem lagene vender op mod rygningen i stedet for ned mod tagfoden.
- b) Tagpappen er monteret for lavt op ad det tilstødende falstagsstenstag.
- c) Lægter er kappet og ikke efterfølgende monteret fast igen.

Disse konstruktionsfejl var objektivt til stede på overtagelsestidspunktet den 21. november 2021.

4. ETU Forsikrings afgørelser

- 23. april 2024: ETU afviser skaden med begrundelse om, at 'da utætheden først er konstateret godt 3 år efter overtagelsen', anses det ikke påvist at forholdet gav skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. betingelsernes pkt. 3.1.2.
- 15. maj 2024: ETU fastholder afgørelsen.
- [Selskabets faste samarbejdspartner] (Complaints Officer ...), Klagesvar af 18. december 2025, der behandlede den interne klage på ETU's vegne, fastholdt afvisningen med følgende begrundelse:

- * Kombinationen af vejrbegebenheder (ca. 30 cm sne i januar 2024 og hurtigt temperaturomslag) og konstruktionsfejlen er årsag til vandindtrænging.
- * Tagkonstruktionen har fungeret uden skader siden 2006 og fungerer fortsat under normale vejrforhold.
- * Forholdet kan henføres til 'ekstraordinære vejrbegebenheder', som ikke er dækket.
- * Der er heller ikke dokumenteret, at konstruktionen er opført i strid med BR 1998.

5. Manglende besigtigelse

Hverken ETU Forsikring A/S eller [selskabets faste samarbejdspartner] har foretaget nogen fysisk besigtigelse af skaden. Alle afgørelser er truffet alene på grundlag af skriftligt materiale. Den eneste

faglige besigtigelse er [husforsikrings-selskabets] ([bygge- og entreprenørvirksomhed], 20. februar 2024), der betegner sagen som 'Dækning: Uafklaret'. [Selskabets faste samarbejdspartner] selv meddelte den 24. september 2025, at besigtigelse er anbefalet – uden at en sådan dog er gennemført forud for den endelige afvisning.

Anbringender

Anbringende 1: Konstruktionsfejlen udgjorde 'nærliggende risiko for skade' ved overtagelsen Ejer-skitteforsikringens skadebegreb i betingelsernes pkt. 3.1 og 3.2 forudsætter, at årsagen til forholdet var til stede ved **overtagelsen** og gav skade eller 'nærliggende risiko for skade' på bygningen.

Det er dokumenteret ved [tømrer- og snedkerfirmas] faglige vurdering (bilag 11) samt klagers sammenfatning af håndværkernes tilbakemeldinger (bilag 6), at tagpappen er fejlmonteret på tre selvstændige punkter. Disse fejl var objektivt til stede allerede da taget blev oplagt ca. 2006 og dermed ubestrideligt ved overtagelsen i november 2021. En tagpakonstruktion der er lagt med forkert overlaprækkefølge – så åbningen vender mod rygningen i stedet for mod tagfoden – vil under visse vejrforhold uvægerligt medføre vandindtrængning. Dette udgør per faglig og juridisk definition en 'nærliggende risiko for skade' på bygningen, uanset at fejlen ikke manifesterede sig som aktuel vandskade i de første år efter overtagelsen.

ETU og [selskabets faste samarbejdspartners] argumentation – at taget fungerede i perioden fra overtagelsen til januar 2024 og derfor ikke udgjorde en nærliggende risiko – forveksler skadebegrebets opfyldelse med skadens manifestation. Forsikringsbetingelserne kræver ikke, at skaden allerede er aktuel på overtagelsesdagen; det er tilstrækkeligt, at den underliggende årsag (fejlkonstruktionen) var til stede og indebar en nærliggende risiko for fremtidig skade. Se herved også Ankenævnet for Forsikrings kendelse FED 2009.70 Ø samt praksis gengivet i FED 2016.139, hvor nærliggende risiko anses for opfyldt, når konstruktionsfejlen objektivt medfører risiko for vandindtrængning under normale belastningsforhold.

Anbringende 1a: Råd i lægten dokumenterer langvarig fugtpåvirkning forud for overtagelsen

[Tømrer- og snedkerfirmas] vurdering af 22. marts 2024 – foretaget ved besigtigelse af taget udefra – konstaterer, at den nederste lægte er 'rådden'. Træråddan er en biologisk nedbrydningsproces der tager adskillige år at udvikle sig til et observerbart og fagligt konstaterbart omfang. Det er fagligt umuligt at en lægte er rådden som følge af én enkelt vejrbegivenhed i januar 2024.

Tilstedeværelsen af råd i lægten den 22. marts 2024 dokumenterer dermed, at fugt har trængt ind i konstruktionen over en årrække – sandsynligvis siden taget blev oplagt ca. 2006, og ubestrideligt forud for klagers overtagelse af ejendommen den 21. november 2021. Råden lægte udgør dermed et selvstændigt og stærkt bevis for, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke blot indebar en 'nærliggende risiko for skade', men at en igangværende skade allerede forelå, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

ETU Forsikrings og [selskabets faste samarbejdspartners] argumentation om, at taget 'fungerede' fra overtagelse til januar 2024, er uforenelig med den faglige konstatering af råd i konstruktionen.

Anbringende 1b: Uafhængig håndværker peger entydigt på konstruktionsfejl – ikke vej

[Tømrer- og snedkerfirma] foretog deres vurdering ved at undersøge taget udefra. Konklusionen er entydig: årsagen er at tagpappen ikke har det korrekte overlap på undertaget. Den foreslåede udbedring er at genopbygge konstruktionen korrekt – nedtage tagsten, fjerne lægter og klemmeliste, og brænde nyt tagpap fast under det eksisterende undertag. Der anbefales ikke opsætning af net, skærm eller anden vejrbeskyttelse mod fygesne.

Dette er afgørende: en uafhængig, fagkyndig håndværker der undersøger taget udefra, identificerer ikke vejret som problemet og foreslår ikke vejrmæssige afværgeforanstaltninger. Han identificerer konstruktionen som problemet og foreslår en konstruktionsmæssig løsning. Dette understøtter direkte at fejlkonstruktionen – og ikke vejrbegivenhederne – er den bestemmende årsag til skaden.

Anbringende 2: Vejrbegivenhederne i januar 2024 er ikke 'ekstraordinære'

– nærmere betegnet ca. 30 cm sne i januar 2024 og efterfølgende mildvejr. Denne argumentation kan ikke tiltrædes.

Danmark er et land med et tempereret kystklima præget af vintervejr med snefald og periodiske mildvejrperioder. Sne og efterfølgende tøvejr er et fuldt ud normalt og forventeligt vejrfænomen i januar måned i Danmark. En ejerskifteforsikring – og for den sags skyld enhver tagkonstruktion – kan ikke med rette basere sin afgørelse på, at normale vintervejrforhold er 'ekstraordinære'.

[Selskabets faste samarbejdspartners] er endvidere cirkulært: enhver fejlkonstrueret tagpapbelægning vil under normale tørre sommervejrforhold fremstå tæt og funktionsdygtig. Det er præcis det kritiske øjeblik – vintervejr med sne og mildvejr – der afslører fejlkonstruktionen. Hvis forsikringen kan afvise ved at kalde normale vinterbelastninger for ekstraordinære, mister ejerskifteforsikringen sin mening for alt tagpaprelateret vedkommende i Danmark.

Anbringende 2a: [Selskabets faste samarbejdspartner] sammenligner teknisk usammenlignelige vejrfænomener

[Selskabets faste samarbejdspartner] anfører i klagesvaret af 18. december 2025, at 'februar, marts og april 2024 er de vådeste måneder målt i Danmarks historie', og at der i denne periode ikke har været vandindtrængen i taget. [Selskabets faste samarbejdspartner] bruger dette som bevis for, at tagkonstruktionen er tæt under normale vejrforhold. Denne argumentation hviler på en teknisk fejlslutning.

Vandindtrænging i januar 2024 skyldtes specifikt sneopbygning og hurtigt temperaturomslag (0°C → plusgrader + regn). Dette er en mekanisme, der er fundamentalt forskellig fra nedbør i form af regn. Regn løber langs tagfladens hældning og belaster taget fra oven. Sne akkumuleres, komprimeres og smelter indefra og nedefra, og smeltevand løber ind under tagpappen via åbningen der – pga. fejlmonteringen – vender op mod rygningen. De rekordvåde måneder februar–april 2024 dokumenterer derfor intet om tagkonstruktionens modstandsdygtighed over for den specifikke belastningstype (snesmeltning), som forårsagede skaden i januar 2024.

[Selskabets faste samarbejdspartner] konkluderer endvidere i klagesvaret, at forholdet 'kan afhjælpes ved at rydde sneen i de særlige vejsituationer'. Dette er en åbenbart urimelig standard. Det er ikke en acceptabel løsning at pålægge en boligejer løbende manuelt at fjerne sne fra taget for at kompensere for en grundlæggende konstruktionsfejl, som forelå allerede ved ejendommens

overtagelse. En sådan standard kan ikke udgøre et forsvarligt grundlag for at afvise et forsikringskrav.

Det bemærkes i forlængelse heraf, at klager siden januar 2024 ikke har oplevet yderligere vandindtrænging. Dette skyldes imidlertid ikke at konstruktionen er tæt, men derimod at den specifikke kombination af kraftigt snefald og hurtigt temperaturomslag ikke har gentaget sig siden. Den latente konstruktionsfejl er fortsat til stede og vil manifestere sig på ny, næste gang de tilsvarende vejrforhold opstår – præcis som man ville forvente af en fejlkonstruktion, der kun udløses under bestemte, men fuldt ud normale og forudsigelige vintervejrforhold i Danmark.

Anbringende 3: Fejlkonstruktionen er den primære og bestemmende årsag til skaden

[Selskabets faste samarbejdspartner] fremhæver, at det er 'en kombination' af konstruktionsfejl og vejrforhold. Kombinationsbetragtningen afskærer imidlertid ikke dækning, når den ene faktor (konstruktionsfejlen) udgør en selvstændig, bagvedliggende og bestemmende årsag. [Tømrer- og snedkerfirmas] faglige vurdering og klagers sammenfatning bekræfter begge, at tagpappens forkerte montage er et klart og objektivt håndværksmæssigt fejludført arbejde. Vejrforholdene er blot den udløsende begivenhed. I medfør af den såkaldte 'causa proxima'- og 'aktiv årsag'-tankegang i dansk erstatnings- og forsikringsret er fejlkonstruktionen den dominerende årsag til skaden, og skaden skal henføres hertil.

Anbringende 4: Manglende besigtigelse udgør en fejl i sagsbehandlingen

Det påhviler et forsikringsselskab at foretage en forsvarlig sagsbehandling, herunder at indhente det faktuelle grundlag, der er nødvendigt for at træffe en korrekt afgørelse. I nærværende sag har ETU Forsikring A/S og [Selskabets faste samarbejdspartner] undladt at foretage besigtigelse af skaden og konstruktionen, uagtet at:

- (i) [Husforsikringsselskabets] taksator betegnede sagen som 'uafklaret' efter besigtigelse i februar 2024.
- (ii) [Selskabets faste samarbejdspartners] klageansvarlige selv anbefalede besigtigelse i september 2025.
- (iii) Afgørelsens centrale spørgsmål – om fejlkonstruktionen ved overtagelsen udgjorde en nærliggende risiko – i sagens natur fordrer en faglig, fysisk vurdering af konstruktionens tilstand.

Afgørelsen er alene baseret på klagers egne fremlagte billeder og en rapport rekvireret af klager. Det er ikke tilstrækkeligt sagsbehandlingsmæssigt grundlag for en endelig afvisning af klagen.

Anbringende 5: Den udvidede 10-årige dækning

Klager har valgt og betalt for den udvidede 10-årige ejerskifteforsikringsdækning. Formålet med en sådan udvidelse er netop at sikre klager mod fejl og mangler, der eventuelt ikke opdages i forsikringens første år, men manifesterer sig senere. En fortolkning, der reelt medfører, at skjulte konstruktionsfejl kun er dækket, såfremt de opdages i umiddelbar tilknytning til overtagelsen, fratrækker den udvidede dækning dens berettigelse og er i strid med det formål klager har haft ved tegning af forsikringen. En sådanne formålsstridig fortolkning bør ikke accepteres, jf. aftaleloven § 38 c (lempelsesreglen/det forsikringsretlige fortolkningsprincip om fortolkning imod forsikringsselskabet – 'contra proferentem').

Anbringende 6: [Selskabets faste samarbejdspartners] snerydningsargument opfylder selv definitionen på 'nærliggende risiko'

Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.2 definerer 'nærliggende risiko for skade' som et forhold, 'der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

[Selskabets faste samarbejdspartner] anfører i klagesvaret af 18. december 2025, at skaden 'kan afhjælpes ved at rydde sneen' ved særlige vejsituationer. Denne anvisning om løbende snerydning er præcis en sådan 'forebyggende foranstaltning' som betingelsernes pkt. 3.1.2 omtaler. [Selskabets faste samarbejdspartner] bekræfter dermed – ufrivilligt men utvetydigt – at konstruktionen kræver særlige forebyggende foranstaltninger for ikke at tage skade. Det er den ordlydsnære definition på en 'nærliggende risiko' der er dækket under forsikringen. [Selskabets faste samarbejdspartners] eget argument er således selvmodsigende og understøtter i stedet klagers påstand om dækning.

Anbringende 7: Tilstandsrapporten omtaler ikke tagpaptaget – skjult fejl uden mulighed for opdagelse

Tilstandsrapporten (bilag 13) indeholder ingen bemærkning om tagpaptaget på køkkenets tilbygning. Den bygningsagkyndige har ikke registreret eller vurderet dette tagparti. Sælger oplyste desuden 'Nej' til kendskab om utætheder eller reparationer på taget.

Klager overtog ejendommen i god tro uden kendskab til konstruktionsfejlen og uden mulighed for at opdage den ved en normal gennemgang af ejendommen. Dette er den klassiske situation, ejerskifteforsikringen er designet til at håndtere. ETU's eget tilbudsmateriale (bilag 12) beskriver produktet som sikring mod 'skjulte skader' og anfører eksplicit som dækningseksempel: 'et hul i taget, hvor der endnu ikke er kommet vand ind'. En fejlkonstrueret tagpapbelægning – der ved bestemte vejrforhold lader vand trænge ind – er mindst ligeså oplagt et dækningstilfælde.

Anbringende 8: Dækningsvakuum – [husforsikringsselskabet] bekræfter fejlkonstruktion, ETU bør dække det [husforsikringsselskabet] afviste formelt skaden den 23. marts 2024 med den eksplicitte begrundelse, at 'den udvidet vandskadedækning ikke dækker skader der opstår som følge af udførelsesfejl, fejlmontering, materialefejl eller fejlkonstruktion' (bilag 15).

[Husforsikringsselskabets] afvisning er dobbelt afgørende:

(i) [husforsikringsselskabet] – et uafhængigt forsikringsselskab med egne fagfolk der vurderede sagen – bekræfter at skaden skyldes fejlkonstruktion. [Husforsikringsselskabet] afviser ikke med vejrargumentet. Det er en direkte modsigelse af [Selskabets faste samarbejdspartners] vejrbevi-
ghedsargument fra et uafhængigt og sagkyndigt hold.

(ii) [Husforsikringsselskabets] afvisning placerer utvetydigt ansvaret hos ejerskifteforsikringen. Husforsikringen dækker vejr- og hændelige skader; ejerskifteforsikringen dækker skjulte konstruktionsfejl fra opførelsen. To forsikringsselskaber kan ikke begge afvise en skade, de begge anerkender skyldes fejlkonstruktion – det ene med henvisning til at det er konstruktionsfejl ([husforsikringsselskabet]), det andet med påstand om at det er vejr (ETU/[Selskabets faste samarbejdspartner]).

Klager befinder sig i et dækningsvakuum skabt af ETU/[Selskabets faste samarbejdspartners] fejlagtige vejrargument. Ankenævnet bør lægge til grund, at [husforsikringsselskabets] faglige vurdering – fejlkonstruktion – er den korrekte, og at skaden dermed henhører under ejerskifteforsikringens dækning."

Selskabet har den 20/5 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Under henvisning til ... (herefter 'Klager') klage af 1. maj 2026 samt Ankenævnet for Forsikrings (herefter 'Ankenævnet') portalmeddelelse af 6. maj 2026, skal jeg bemærke følgende på vegne det indklagede selskab, ETU Forsikring A/S (herefter 'ETU'):

1. Sagens retlige ramme – Ejerskifteforsikringen – Klagers bevisbyrde

Der er enighed om, at ETU's almindelige forsikringsbetingelser 'EJE-01' finder anvendelse ifm. klagesagen, herunder tilkøbsdækningen nærmere beskrevet i pkt. 17. Betingelserne er fremlagt på portalsagen som bilag 14.

De for sagen centrale bestemmelser er pkt. 3.1.1-3.1.2 (almindelig basis-skadedefinition) og pkt. 17.1 (ulovlige bygningsindretninger-skadedefinition):

'3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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. 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.

...

17.1. Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (bygge- lov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.*
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon.*
- c) Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.' [ETU's understregninger]*

Dertil kommer ejerskifteforsikringens krav om, at den anmeldte skade, eller en 'nærliggende risiko' herfor, skal være opstået forud for købers/forsikringstagers overtagelse af ejendommen (betingelsernes pkt. 2.3).

Det påhviler i forsikringssager som denne Klager at godtgøre, at forsikringens skadedefinition er opfyldt, jf. ovenfor.

2. Den af Klager anmeldte skade vedrørende enkeltstående vandindtrængning ifm. ekstremt vejr udgør ikke en afdækket ejerskifteskade

ETU henholder sig til opsummerende fastholdelse af selskabets afvisning af 18. december 2025 fra ekstern claims handler ([Selskabets faste samarbejdspartner]), der fastholdes.

2.1 Basisdækning – Den lovregulerede skadedefinition

Klagesager vedrørende mindre, periodisk vandindtrængning ind/ned igennem tage udgør en typesag hos Ankenævnet. De forholdsvis nye afgørelser 103252 og 102364 synes at være repræsentative for Ankenævnets linje, herunder ift. i) skadedefinitionens væsentligheds-kriterie samt ii) den omstændighed at mindre håndværksmæssige fejl uden afledt skade (eller nærliggende risiko herfor) ikke i sig selv udgør en ejerskifteskade.

Den lidt ældre afgørelse 91875 (2018) angik periodisk indtrængning af vand igennem en tagflade ifm. ekstrem nedbør, hvilken afgørelse også er illustrativ fsva. opfyldelse af skadedefinitionen i en sag som denne.

Skadens (begrænsede) omfang og årsagen hertil ses at være godt belyst i husforsikringens ([husforsikringsselskabet]) besigtigelsesrapport 20. februar 2024 (bilag 3). Dertil kommer Klagers egen fremstilling af *selve skademekanismen* af 18. juni 2024, pkt. 'årsag til vandskade' (bilag 6), herunder det ekstreme vintervejr, der udløste den beskedne indtrængning af nedbør.

Der er ikke noget i sagen der indikerer, endsige dokumenterer, at der foruden hændelsen i januar 2024 har været tilfælde af indtrængning af nedbør ifm. koblingen mellem i) fladt tag med tagpap og ii) sadeltaget med teglsten og undertag, begge antageligt fra 2006, jf. bilag 9 samt sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, side 14/23 (bilag 13). Såfremt der efter hændelsen i januar 2024 havde været fornyet indtrængning af nedbør, da ville oplysninger herom ganske givet være tilgængelige fra Klagers side.

Der findes næppe nogle almindelige tagkonstruktioner i Danmark, der er 100% vandtætte ifm. ekstrem nedbør, og ETU bestrider grundlæggende at ovennævnte helt perifere risiko for bagatelagtig indtrængning af nedbør udgør en skade, eller en nærliggende risiko herfor, der opfylder skadedefinitionen.

(Mindre) håndværksmæssige fejl ifm. tagkonstruktioner, der ikke griber ind i tagets almindelige funktion som en del af klimaskærmen, udgør ikke i sig selv en ejerskifteskade, jf. Ankenævnets faste praksis herom. Der henvises tillige til minimumsbekendtgørelsen, bilag 3, eksempler på typisk ikke-afdækket skade; '*fejl ved taglægning, der ikke har betydning for tagets funktion*'. Den gennemsnitlige levetid for almindelige tagpapløsninger, der ikke vedligeholdes, angives ofte til 10-20 år, hvorfor forventelig levetid på tagpap på det flade tag kan have været udløbet på skadestidspunktet, eller var tæt derpå. Fotos i bilag 6 indikerer, at ingen vedligehold er foretaget.

Når dette kobles med det faktum, at såfremt samlingen mellem tagpap og undertag ifm. sadeltagets tagfod var velvedligeholdt og dermed tæt, kunne vandindtrængning her formentlig ikke forekomme – da kan forholdet også naturligt henføres til udløb af levetid og/eller svigtende vedligehold. Disse situationer er undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 4.5-4.6 (bilag 14). Når levetid og vedligeholdelsesproblematikken sammenholdes med, at indtrængning af vand først forekom ca. 2 år 2 måneder inde i Klages ejertid, har klager heller ikke godtgjort, at en skade, eller en nærliggende risiko herfor, var til stede på overtagelsestidspunktet den 21. november 2021.

Der omtales 'tegn på råd/svamp' i den formentlig AI-genererede klage, men dette ses i det hele at være udokumenteret, herunder ift. kausalitet til en vandindtrængning ved ekstrem nedbør. Under alle omstændigheder bestrides dette postulat fra selskabets side.

2.2 Ulovlig bygningsindretning – Udvidet tilkøbsdækning

Efter ETU's opfattelse er denne dækning centreret om *eventuelle tilsidesættelser af bygningsreglementet gældende på opførelsestidspunktet*, jf. også Ankenævnets så vidt ses 9 foreliggende P.K.'ere vedrørende ulovlig bygningsindretning-dækningen (98751, 84470, 80342, 76599, 75794, 74326, 70148, 69680 og 66855).

Tagrenoveringen fra antageligt 2006 er udført af fagfolk, jf. tilstandsrapporten, side 14/23 (bilag 13), og det er i det hele uoplyst ifm. sagen, hvorvidt der skulle foreligge tilsidesættelse(r) af dagældende bygningsreglement af relevans for sagen. Det er herunder uoplyst, hvorvidt tagrenoveringen i antageligt 2006 udløste 'nye' BR-krav iht. dagældende reglement. Den oprindelige bebyggelse er fra 1969, jf. bl.a. bilag 13.

Der er ikke søgt om dispensation (retlig lovliggørelse) af Klager hos [kommunen] ift. en eventuel tilsidesættelse af relevant BR, hvad i sig selv afskærer forsikringsdækning, jf. pkt. 17.1.

3. ETU's sammenfatning og klagesagens videre færd

Af de ovenfor og tidligere af ETU (v/[Selskabets faste samarbejdspartner]) anførte grunde gøres det gældende, at Klager ikke er berettiget til forsikringsdækning af det anmeldte forhold, og at Klagers bevisbyrde for noget modsatrettet ikke er løftet."

Klageren har i mail af 27/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. Råd og svamp

[Tømrer- og snedkerfirma] foretog en fysisk besigtigelse den 22. marts 2024 og konstaterede skriftligt: 'der skal eksisterende pap fjernes og underlaget tjekkes for råd/svamp' – dette som følge af konstaterede dampbuler ved skotrenden (bilag 11). En fagmand der anbefaler at tjekke for råd/svamp, gør det fordi konstruktionen udviser tegn herpå.

2. Konstruktionsfejlen er årsagen – ikke alder eller vedligehold

... Advokatfirma anfører dels, at skaden først opstod 2 år og 2 måneder inde i ejertiden, dels at tagpappens levetid kan have været udløbet. Begge argumenter er udtryk for den samme fejlslutning: de forudsætter, at taget var korrekt konstrueret og blot gammelt. Det var det ikke. Hvorfor kan ejerskifteforsikringen udvides til 10 år, hvis den ikke dækker indefor de første 5 år?

3. Ekstrem nedbør. Ref pkt. 2.1 Én hændelse beviser konstruktionsfejlen, ikke det modsatte.

... Advokatfirma anfører, at der kun har været ét tilfælde af vandindtrængning, og at dette ikke er tilstrækkeligt til at opfylde skadedefinitionen. Dette ræsonnement er fejlagtigt.

Det afgørende er ikke, hvor mange gange vand er trængt ind, men hvorfor det skete. Vandindtrængningen i januar 2024 skyldtes en specifik kombination af sne og omslag til regn/tøvejr. Denne kombination har ikke gentaget sig i den efterfølgende periode – og taget har da heller ikke lækket siden. Det beviser ikke, at taget er tæt. Det beviser, at konstruktionsfejlen kun manifesterer sig f.eks. under denne vejsituation.

Til sammenligning: 2024 var et år med ekstraordinært høje regnmængder. At disse regnmængder ikke forårsagede vandindtrænging understøtter [tømrer- og snedkerfirmas] konklusion om, at problemet er det forkerte overlæg ved overgangen til sadeltagets undertag – et overlap der er tæt nok mod regn. At en konstruktionsfejl ikke udløser skade ved enhver vejsituation gør den ikke mindre reel.

4. Hverken ETU eller [Selskabets faste samarbejdspartner] har besigtiget ejendommen!

5. Præcedens (lad os gøre opslag med AI)

... klager med den fælles begrundelse, at klager ikke havde bevist, at en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den afgørende forskel

- [Tømrer- og snedkerfirma] bekræftede fysisk konstruktionsfejl (bilag 11)
- [Husforsikringsselskabet] sendte taksator ([bygge- og entreprenørvirksomhed]) konstaterede der var et problem
- Tilstandsrapport nævner ikke tagpaptaget overhovedet – klassisk skjult fejl"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget skadeanmeldelse til husforsikringsselskabet af 23/1 2024, tilstandsrapport af 14/6 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af [bygge- og entreprenørvirksomheds] besigtigelsesrapport af 20/2 2024 indhentet af husforsikringsselskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 20-02-2024 11:00

Dækning: Uafklaret

Årsag til afgørelse: Udvidet vandskade

Der er formodentligt kommet fygesne ind ved tagfod på hovedhuset, vand derfra er løbet ind under flat tagpaptag i tilbygning over skadested

Der er dryppet vand ned gennem spot i gipsloft i tilbygning

Der måles ingen fugt i gipsloft, men samlinger ved gips er synlige efter fugtskade

Det er aftalt med kunden, at han selv får en håndværker til at udbedre skadesårsag, og han kontakter [bygge- og entreprenørvirksomhed] når det er gjort

Loft er med filt

Regres: Nej

Kommentar til regres: Ikke angivet

Reparation startet: Nej

...

Vurdering af skadens samlede omkostning

- Over eller under 50.000 kr.

Svar: under 50.000 kr

Skadesomfang, herunder arealer, materialer, rum. mm.

Svar: ca. 2 m2 gips er fugtskadet og måske lidt isolering er opfugtet

Udbedringsmetode - Reparation - udskiftning

Svar: Udskiftning af fugtskadet materialer

Nødvendige oplysninger til sagens øvrige håndværkere

Svar: nej

Andet aktuelt for skaden:

Svar: nej

Sagens videre forløb.

Svar:

Udbedring af skadesårsag (kundens håndværker)

Udbedring af følgeskader (Tømrer, maler)

Aftaler indgået med kunden.

Svar: Kunden ønsker ... håndværker til at udbedre skaden

Behov for yderligere forundersøgelser - for eksempel lækagesøgning.

Svar: nej

Behov for skadeservice med begrundelse.

Svar: nej ikke i første omgang, det vurderes når gips er demonteret

Behov for taksator.

Svar: nej"

Af mail af 22/3 2024 fra [tømrer- og snedkerfirma] til klageren fremgår bl.a.:

"Vores vurdering af problemet er at paptaget fra den flade del ikke har det korrekte overlap på undertaget og derved kan vand/fygesne trænger under tagpappen og videre ind i beboelsen. Afvanding af evt. Vand/fygesne kan ikke slippe væk fra undertag på tagflade til højre da den nederste lægte ligger helt ned på tagpappen og dermed er denne rådden og bør udskiftes og opløses korrekt.

En mulig udbedring vil være at nedtage nødvendige rækker tagsten og fjerne lægter og klemmeliste og få nyt tagpap under det eksisterende undertag og brændes fast.

Der er også dampbuler for enden af skotrenden så der skal eksisterende pap fjernes og underlaget tjekkes for råd/ svamp og evt. Nyt underlag og tagpap brændes på."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brug-

barhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ifølge købsaftalen den forsikrede ejendom – der er fra 14/6 2021 – den 1/12 2021. Klageren anmeldte den 23/1 2023 til klagerens husforsikringsselskab, at der var vandindtrængning gennem spot i loftet i køkkenet. Husforsikringsselskabet afviste forholdet den 23/3 2024 med henvisning til, at forsikringen ikke dækkede skader som følge af udførelsesfejl, fejlmontering, materialefejl eller fejlkonstruktion. Herefter anmeldte klageren forholdet til selskabet. Klageren ønsker, at selskabet dækker den underliggende konstruktionsfejl og tagpappen genopbygges korrekt og eventuelle følgeskader.

Klageren har anført, at der ikke er nogen bemærkninger i tilstandsrapporten om tagpaptaget på køkkenets tilbygning. Klageren har anført, at klagerens tømrer- og snedkerfirma har vurderet tagkonstruktionen og har konstateret, at paptaget fra den flade del ikke har det korrekte overlap på undertaget og vand/fygesne derved trænger under tagpappen og videre ind i beboelsen, at den nederste lægte ligger helt ned på tagpappen og er rådden og bør udskiftes og opklodses korrekt, og at der er konstateret dampbuler for enden af skotrenden med tegn på råd/svamp.

Klageren har anført, at selskabets argumentation om, at taget fungerede i perioden fra overtagelsen til januar 2024 og derfor ikke udgjorde en nærliggende risiko, forveksler skadebegrebets opfyldelse med skadens manifestation. Klageren har anført, at forsikringsbetingelserne ikke kræver, at skaden allerede er aktuel på overtagelsesdagen. Det er tilstrækkeligt, at den underliggende årsag var til stede og indebar en nærliggende risiko for fremtidig skade. Selskabets argumentation, om at taget fungerede fra overtagelse til januar 2024, er uforenelig med den faglige konstatering af råd i konstruktionen. Tømrer- og snedkerfirmaet konkluderede entydigt, at årsagen er, at tagpappen ikke har det korrekte overlap på undertaget. Klageren har anført, at det er afgørende, at en uafhængig, fagkyndig håndværker, der har undersøgt taget udefra, ikke identificerer vejret som problemet. Tømrer- og snedkerfirmaet identificerer konstruktionen som problemet og foreslår en konstruktionsmæssig løsning. Dette understøtter direkte, at fejlkonstruktionen og ikke vejrbegebenhederne er den bestemmende årsag til skaden. Hvad angår, at selskabet konkluderer, at forholdet kan afhjælpes ved at rydde sneen i de særlige vejr-situationer, har klageren anført, at dette er en urimelig standard. Det er ikke en acceptabel løsning at pålægge en boligejer løbende manuelt at fjerne sne fra taget for at kompensere for en grundlæggende konstruktionsfejl, som forelå allerede ved ejendommens overtagelse. Klageren har oplyst, at han ikke siden januar 2024 har oplevet yderligere vandindtrængning. Klageren har anført, at dette ikke skyldes, at konstruktionen er tæt, men derimod at den specifikke kombination af kraftigt snefald og hurtigt temperaturomslag ikke har gentaget sig siden. Klageren har påpeget, at den latente konstruktionsfejl fortsat er til stede og vil manifestere sig på ny, næste gang de tilsvarende vejrforhold opstår – præcis som man ville forvente af en fejlkonstruktion, der kun udløses under bestemte, men fuldt ud normale og forudsigelige vintervejrforhold i Danmark. Klageren har anført, at det afgørende ikke er, hvor mange gange der er trængt vand ind, men hvorfor det skete. Klageren har anført, at den omstændighed, at en konstruktionsfejl ikke udløser skader ved enhver vejr-situation, ikke gør den mindre reel.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den anmeldte skade vedrørende enkeltstående vandindtrængning i forbindelse med ekstremt vejr ikke udgør en dækningsberettigende skade. Der er ikke noget i sagen, der indikerer, endsize dokumenterer, at der foruden hændel-

sen i januar 2024 har været tilfælde af indtrængning af nedbør i forbindelse med koblingen mellem fladt tag med tagpap og sadeltaget med teglsten og undertag – begge antageligt fra 2006. Selskabet har anført, at der næppe er nogle almindelige tagkonstruktioner i Danmark, der er 100% vandtætte i forbindelse med ekstrem nedbør. Selskabet har anført, at denne helt perifere risiko for bagatelagtig indtrængning af nedbør udgør en skade eller nærliggende risiko herfor, der opfylder skadesdefinitionen. Mindre håndværksmæssige fejl ifm. tagkonstruktioner, der ikke griber ind i tagets almindelige funktion som en del af klimaskærmen, udgør ikke i sig selv en ejerskifteskade. Selskabet har anført, at den gennemsnitlige levetid for almindelige tagpapløsninger, der ikke vedligeholdes, ofte angives til 10-20 år, hvorfor forventelig levetid på tagpap på det flade tag kan have været udløbet på skadestidspunktet eller tæt på. Selskabet har anført, at fotografierne i bilag 6 indikerer, at der ikke er foretaget vedligehold. Hvad angår, at der omtales tegn på råd/svamp, har selskabet anført, at dette ikke er dokumenteret.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved tagpaptaget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendommen den 1/12 2021 og anmeldte vandindtrængen gennem spot i loftet i køkkenet den 23/1 2024.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke tidligere eller senere har anmeldt vandindtrængen som følge af forhold ved tagpaptaget, hvilket efter nævnets vurdering taler for, at den skete vandindtrængen skyldes usædvanlige vejrmæssige forhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

105990

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

105990

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand