

# Ankenævnet for Forsikring

Den 7. august 2024 blev i sag nr. 100852:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S  
Stationsparken 26, 1.th.  
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 15/1 2021 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/7 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

*"Undertag: taget er opført uden undertag*

...

## **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

### **1.1 Tagbelægning/rygning**

K1

Tagflader er alge- og mosbegrøede.

Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.

### **1.3 Skotrender/inddækninger**

K1

Skotrendebraedder og planker under skotrende er skjoldede/misfarvede. Forholdet er konstateret i tagrum.

Note: Der er ikke målt unormal forhøjet fugt eller registreret nedbrydning på skotrendebraedder eller planker. Selve skotrenderne vurderes på besigtigelsestidspunktet at være intakte. Fugtskjolde vurderes at stamme fra tidligere utætheder."

I klageskema af 10/12 2023 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

...

# Ankenævnet for Forsikring

2.

100852

Iht. telefonisk samtale med en medarbejder, fremsendes klage over fejlvurdering af mit tag, der har kostet mig ca. 450.000 kr. inklusiv moms.

Sagen er ca. to år gammel men efter snakket med en medarbejder fra AFF, menes ikke er forældet til at ikke oprette en klag.

...

Om huset.

Huset opført i 1978-1980, lokaliseret i ....

Vi har købt huset i oktober 2020, med nøgleudlevering i midt januar 2021.

Ejerskifteforsikringen 5 års udvidet tegnet hos Frida (nuværende Domus Forsikring).

Policenummer: ...

Kort om mig selv.

..

Min faglig baggrund: [byggeri]

Om sagen:

Efter nøgleudlevering i januar 2021, et par dage efter kan vi konstatere at loftet på tre værelser buer. Vi fjerner loftpladerne, og kan se en masse vand bag dampspærre. (se billeder)

Vi straks melder til Frida forsikringen, og nogle dage efter få vi besøge af en taksator der gerne vil besigtige forholdene.

Han vurderer så at grundet vandskade i loftene på værelser, er skotrenderne er utætte.

Da jeg har mange års bygtekniske viden og erfaringer, stiller jeg ham spørgsmål om vandskaden ikke var grundet utætte tag? Han nikker nej og fastholdt at det er skotrenderne.

Der blev indhentet priser fra [entreprenør 1] (Entreprenører), men afskrivningsskema fra men selvrisko på ca. 21.000 kr hvor jeg selv skulle betale.

Skotrenderne blev udskiftet i løbende marts 2021.

Jeg vælger at tror at nu er tørt på loftet og taget ikke fejlede noget, jeg vælger at rense mit tag, samt male. Til en samlet pris på 30.000 kr.

Efter et par våde dage juni 2021, kan vi igen konstater vandskader og dryppe fra loftet præcis fra samme steder. ...

Jeg desperat kontakter Frida, og få igen besøge af to nye taksator, den 17. august 2021. De begge var enige i at vandskader var på ingen måde var grundet skotrenderne. Da begge skotrenderne er placeret ca. 2-3 meter fra vandskader steder, desuden er der indervægge med porebeton der stikker op over loftet, samt spær konstruktionen vil ikke være muligt at vand kunne løbe til værelserne. Se plantegning forneden.

Der blev enig om at taget var utætte, og skulle skiftes. Jeg indhenter priser fra entreprenør, og Frida forsikringen ud fra afskrivnings skemaer, dækkede ca. 75.000 kr. Udskiftning af tag i alt 396.000 kr.

...

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Klag og krav:

Jeg har utallige gange forsøgt at finde løsning i samarbejde med Frida, men de har været afvisende.

Hele udskiftning af skotrenderne var unødvendigt. Mig og mine familie vi har været en del besvær med håndværker der skiftet skotrenderne, samt løbende vandskader i vores hus.

# Ankenævnet for Forsikring

3.

100852

Da hele udskiftning af tag, skotrenderne, samt male og rense af taget har kostet os ca. 450.000 kr. grundet fejlbedømmelse af en taksator fra Frida forsikringen, kræver vi nu:

- At forsikringen skal refundere selvrisikoens udgifter jeg har haft i forbindelser med skotrenderne (21.000 kr.)
- Forsikringen skal dække udgifter på rens og male gammelt tag (30.000 kr.)
- Forsikringen skal dække mere udgifter til udskiftning af tag, dvs. i alt 150.000 kr. (150.000 kr – 75.000 kr). i alt 50.000 kr.

I alt 126.000 kr."

Selskabets advokat har den 8/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**" i. Faktiske omstændigheder**

Med oplyst overtagelsesdato 15. januar 2021 overtog forsikringstager ... ejendommen beliggende ...

Som klagesagen **bilag A og B** fremlægges:

- Salgsopstilling for købet af ejendommen
- Købsaftale, hvorpå med håndskrift er anført overtagelsesdato 15. januar 2021.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog forsikringstager tilstandsrapport dateret 15. juli 2020, hvilken tilstandsrapport fremlægges som **bilag C**.

Af tilstandsrapporten fremgik blandt andet, at ejendommen var opført i 1977, og med hensyn til ejendommens tagkonstruktion og tagbelægning havde den beskikkede bygningsagkyndige i tilstandsrapporten side 8 blandt andet følgende anmærkninger:

...

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte forsikringstager vandindtrængen i ejendommen, og indklagede lod [taksator 1] foretage besigtigelse.

Mail af 1. februar 2021 til forsikringstager fremlægges som sagens **bilag D**, og af bilag D fremgår blandt andet følgende:

*'Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere at der i to værelser ses der vand mellem loft og isolering.*

*Årsagen til vandet skyldes ifølge taksator, utætheder i skotrender i ejendommens tag.*

*Det er vores vurdering at forholdet vedr. utætte skotrender opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen.*

*Forholdet er derfor dækket af forsikringen.'*

I anledning af dækningstilsagnet foretog [entreprenør 1], en besigtigelse af forholdene den 5. februar 2021. Der henvises til mail af 1. februar 2021, der fremlægges som **bilag E**.

På den baggrund fremkom entreprenør med tilbud den 4. februar 2021, hvilket tilbud fremlægges som sagens **bilag F**.

Primo juli måned 2021 anmeldte forsikringstager fornyede forhold vedrørende vandindtrængen, i hvilken anledning forsikringstager blev orienteret om at lade ekstern håndværker foretage besigtigelse. Mail af 12. juli 2021 til forsikringstager fremlægges som sagen **bilag G**.

Ved mail af samme dato, 12. juli 2021, oplyste forsikringstager om de af forsikringstager udførte arbejder vedrørende ejendommens tag. Mailen af 12. juli 2021 fra forsikringstager fremlægges som **bilag H**, og af sagens bilag H fremgår følgende:

*'Jeg har udbedret alle de anmærkninger nævnt i tilstandsrapporten vedr. tag.  
Jeg har rensset mit tag, malet tre omgang, og udskiftede alle brædder ved tre gavle. Efter udskiftning af de to skotrender.'*

[Taksator 2] foretog besigtigelse den 17. august 2021, og redegjorde i mail af 7. september 2021, der fremlægges som sagens **bilag I**, for det ved besigtigelsen den 17. august 2021 konstaterede og med forsikringstager drøftede.

Af sagens bilag I fremgår følgende:

*'Ved besigtigelsen den 17-08-2021 kunne der tydelig ses ældre fugtskjolder på undersiden af skotrendebrædderne og skotrenden har dermed været med utætheder, det er der ingen tvivl om. I forbindelse med Vores dækning/udbedring af forholdet har du ligeledes fået udbedret følgeskader som omfatter lofter i 3 værelser. Som nævnt i Vores samtale kan det ikke dokumenteres hvor vandet i de skadet lofter stammede fra, men som jeg nævnte, stammer vandindtrængningen dels fra skotrenden og selvfølgelig de utætheder der er i understrygningen, som vi ligeledes har givet dækningstilsagn på. Dækning af din skotrende er dermed ikke en fejl, da der er tydelige tegn på tidligere utætheder i skotrenden. Din egenbetaling på udbedringen af skotrenden består, som jeg oplyste dig, dels af selvrisko samt afskrivningen på bygningsdelen (skotrende), hvilket er helt i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.'*

Ved mail af 14. september 2021, der fremlægges som sagen **bilag J**, besvarede indklagede, Domus Forsikring A/S, forsikringstagers klage.

## ii. Ansvarsgrundlag

Således som Domus Forsikring A/S forstår klagen, gør forsikringstager gældende, at indklagede ved sin sagsbehandling skulle have handlet erstatningsansvarspådragende.

Dette bestrides.

Efter fast ankenævnspraksis skal der særdeles meget til, for at et forsikringsselskab ved sin sagsbehandling pådrager sig et decideret erstatningsansvar.

Indklagede henviser til AK.98358, der fremlægges som sagen **bilag K**, og hvor Ankenævnet for Forsikring bemærkede:

*'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger det fornødne grundlag for, at selskabet kan pålægges at betale godtgørelse eller erstatning til klagerne som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling.'*

*Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke i sig selv er ansvarspådragende og kan begrunde et erstatningsansvar for selskabet, at selskabet i september 2021 meddelte, at skaden på tagbelægningen kunne erstattes med en overstrygning, og at nævnet i august 2022 fandt, at erstatningen skulle opgøres på grundlag af udgifterne til et nyt tag. Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at det måtte være åbenbart for selskabet, at selskabets erstatningstilbud fra september 2021 – der var baseret på et konkret entreprisetilbud fra et tagfirma – var utilstrækkeligt.'*

Her bemærkede Ankenævnet for Forsikring at det ikke 'måtte være åbenbart' for forsikringsselskabet, at dets erstatningstilbud fra september 2021 var utilstrækkeligt.

I AK.99398, der fremlægges som sagens **bilag L**, blev et forsikringsselskab ej heller anset erstatningsansvarligt, idet Ankenævnet for Forsikring side 33 bemærkede følgende:

*'Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der har været på almindeligt erstatningsretligt grundlag ifalder erstatningsansvar over for klageren. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator besigtigede ejendommen den 13/1 2016, og at Tryg Byggeteknik besigtigede ejendommen den 24/2 2016, hvor der ligeledes blev foretaget fugtmålinger og skimmelsvampetest i loftsrum.'*

Tilsvarende i AK.97768, der fremlægges som sagens **bilag M**, hvor Ankenævnet for Forsikring side 18 og 19 bemærkede følgende:

*'Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på selskabets bygningskonsulent 2's mail af 6/5 2022, hvoraf det fremgår, at han vurderer, at utætheden skyldes manglende tæthed i overliggende fuger på Wakaflex ved skorsten, og at disse fuger vurderes at være sluppet efter overtagelsen, hvilket understøttes af, at klageren først ca. 1 år efter overtagelsen af ejendommen har konstateret vandindtrængen.'*

*Nævnet har videre lagt vægt på oplysningerne om, at overtaget er et nyere falstegltag, der normalt anses som et tæt tag, hvorfor der som udgangspunkt kun forekommer ringe vandbelastning på undertaget og normalt kun under usædvanlige vejrforhold.*

*Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der har været sådanne fejl og mangler ved det indklagede selskabs sagsbehandling, at selskabet på erstatningsretligt grundlag ifalder ansvar herfor.*

*Nævnet finder herudover, at klageren ikke har bevist, at selskabet bygningskonsulent 2 mundtligt har givet tilsagn om dækning i videre omfang end til reparationen af skorstensinddækningen.'*

oooOOOooo

I forbindelse med at indklagedes [taksator 1] primo 2021 foretog besigtigelse, kunne taksatoren konstatere utætheder i skotrender i ejendommens tag.

Det blev skønnet at være årsagen til det konstaterede og var i øvrigt i tråd med det, som den beskikkede bygningssagkyndige havde anmærket i tilstandsrapporten, fremlagt som sagens bilag C side 8, hvor den beskikkede bygningssagkyndige vedrørende skotrender pos. 1.3 havde anmærket følgende:

*'Uagtet den beskikkede bygningssagkyndige ikke havde registreret utætheder havde den beskikkede bygningssagkyndige, ligesom [taksator 1], konstateret skjolder / misfarvninger der vurderes at stamme fra tidligere utætheder, hvorfor det var nærliggende at antage at vandindtrængning stammede fra registrerede utætheder i skotrender.'*

Forud for at der blev indhentet tilbud, foretog [entreprenør 1] en besigtigelse, og vedkommende havde ej heller bemærkninger til vurderingen af, at det var skotrenderne, der var problemet.

Efter udbedring af dette forhold anmeldte forsikringstager primo juli fornyede forhold ved vandindtrængen, i hvilken forbindelse [taksator 2] foretog besigtigelse den 17. august 2021, og på baggrund af denne besigtigelse oplystes til forsikringstager den 7. september 2021, som det fremgår af sagen bilag I følgende:

*'Ej heller [taksator 2] var af den opfattelse at den oprindelige vurdering, hvorefter utætheder skyldtes skotrenderne var faglig forkerte.'*

Hvorvidt der på tidspunktet for den første besigtigelse var egentlige utætheder i tagbelægningen, der var årsag til vandindtrængning eller ej, er i realiteten uvist, i hvilken forbindelse det må bemærkes, at forsikringstager har foretaget arbejder på ejendommens tag, se herved sagens bilag H, som ikke kan udelukkes at have betydning for både problemstillingen, ligesom det må antages, at var der egentlige utætheder i taget i januar 2021, ville disse også være konstateret forud for juli måned 2021.

Hvorom alt er, er det dog indklagedes opfattelse, at indklagedes første taksator, [taksator 1], har foretaget et skøn, og at det ikke er sandsynliggjort, at dette skøn i faglig teknisk henseende har været åbenlyst fejlbehæftet med den konsekvens, at der eventuelt kunne blive tale om et ansvar for indklagede.

Det bemærkes, at efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager (forsikringstager) at påvise de forhold, man mener udgør dækningsberettigede skader, og et forsikringsselskab er berettiget til at udøve et skøn.

Det bestrides således, at forsikringstager i denne sag har ført bevis for, at sagsbehandlingen fra indklagedes side skulle være fejlbehæftet, endsige fejlbehæftet i et omfang så det indebærer, at indklagede har pådraget sig et egentligt erstatningsansvar.

### iii. Påstanden

Således som indklagede forstår forsikringstagers påstand, lyder den på betaling af kr. 126.000, men det fremstår dog uklart for indklagede, hvorledes beløbet stort kr. 126.000 fremkommer.

Sammentæller man således beløbene på kr. 21.000, kr. 30.000 og kr. 50.000, fås kr. 101.000 og ikke kr. 126.000.

Med hensyn til kravopgørelsen i øvrigt bemærkes følgende:

## **Skotrender / selvrisiko**

Det er efter indklagedes opfattelse ikke sandsynliggjort, at det beror på en fejl, at der er meddelt dækning vedrørende skotrenderne, og der er således ikke påvist forhold, hvorefter indklagedes erstatningsopgørelse vedrørende skotrenderne skulle være forkert.

Der er således efter indklagedes opfattelse ikke grundlag for det rejste krav.

## **Udgifter til at rense og male det gamle tag**

Udgiften er for nærværende udokumenteret.

## **Udgifter til udskiftning af tag**

Det er af forsikringstager udokumenteret, at indklagedes erstatningsopgørelse vedrørende det dækningsberettigede forhold ikke skulle være korrekt."

Klageren har i brev af 20/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Overordnet min vurdering til vedhæftet notat er, at jeg ikke kan se at advokaten ... kommet over de tekniske dele, som hele sagen omhandler. Notatet beskriver fint hele processen-forløb, samt en del bilag, men ikke i nær omkring konstruktionstekniske dele, omkring skotrenderne og den lange afstand til værelserne over etageadskillelsen. Iht. min skitse fremsendt tidligere.

Punkterne forneden danner grundlaget for min klage.

- Der er lang afstand fra skotrenderne til værelserne. Det er umuligt vand skulle trænge igennem etage konstruktion. Der vurderes derfor at taksatoren fejlvurderet skaden.
- Var skotrenderne utætte, men fremgår i tilstandsrapporten, er det uklart for mig at Domus Forsikring A/S (Frida) vælger at dække skaden?
- Vandskaden konstateret igen præcis samme sted, efter skotrenderne var blevet udskiftet.
- Hvad er begrundelsen, for at Domus Forsikring A/S valgt at dække noget af udgifter for tagudskiftning (iht. afskrivnings skema)? Hvis det var skotrenderne der var utætte?
- Fugt som vist i tilstandsrapporten, var fugt på undersiden grundet kondens, som også skrevet nedenunder min kommentar.
- Taksatoren d. 17-08-2021 under besigtigelsen var enig med mig at skotrenderne var ikke skyldes i vand[skader].
- Der vurderes at vandskader i boligen skyldes utætte tag, og ikke skotrenderne

Jeg tillader mig samtidigt at skrive mine kommentar under punkter udklippet fra i notatet markeret med gult.

Udklip fra notat:

...

*'Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere at der i to værelser ses der vand mellem loft og isolering.*

*Årsagen til vandet skyldes ifølge taksator, utætheder i skotrender i ejendommens tag.*

*Det er vores vurdering at forholdet vedr. utætte skotrender opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen.*

*Forholdet er derfor dækket af forsikringen.'*

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

- Det er uklart at Domus Forsikring A/S, valgt at dække skaden, når forholdet (utætte skotrenderne) i forvejen var registeret i tilstandsrapporten? Så vidt jeg ved forsikringen dækker kun hvis forholdet ikke nævnt i tilstandsrapporten. ?
- Fugten på undersiden af skotrenderne som er registreret i tilstandsrapporten og visuel tilstandsrapport, var ikke fra utætheden i skotrenderne, men fra kondensen fra tagrummet. Delvis kondens fra udluftnings kanal pustede i tagrummet fra varmtvandsbeholderne (VGU Nilan 250) og delvis den kondens der var på taget.
- Som jeg utallige gang har påpeget, både til [taksator 1] og andre medarbejder fra forsikringen, så er der lang afstand fra skotrenderne til værelserne. Vanden kunne være umulig at trang ind.
- Ovenstående var ellers nævnt på stedet overfor daværende taksator [taksator 1]

Udklip fra notat:

I anledning af dækningstilsagnet foretog [entreprenør] en besigtigelse af forholdene den 5. februar 2021. Der henvises til mail af 1. februar 2021., der fremlægges som **bilag E**

...

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

[Entreprenør] hyret en underentreprenøren ... til opgaven, som startede i marts 2021, og varer ca. tre uger. En håndværker som også ment at udskiftning af skotrender var unødvendig. Men alligevel udført sit arbejde som fik besked på.

Udklip fra notat:

fra forsikringstager fremlægges. som **bilag H**, og af sagens bilag H fremgår følgende:

*'Jeg har udbedret alle de anmærkninger nævnt i tilstandsrapporten vedr. tag.*

*Jeg har rensset mit tag, malet tre omgang, og udskiftede alle brædder ved tre gavle. Efter udskiftning af de to skotrender.'*

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

Ovenstående ændring har intet at gøre med skotrenderne og lang afstand til vandskade zonen

Udklip fra notat:

[Taksator 2] foretog besigtigelse den 17. august 2021, og redegjorde i mail af 7. september 2021, der fremlægges som sagens **bilag I**, for det ved besigtigelsen den 17. august 2021 konstaterede og med forsikringstager drøftede.

...

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

- Som skrevet ovenover, så Fugten på undersiden af skotrenderne som er registreret i tilstandsrapporten og visuel tilstandsrapport, var ikke fra utætheden i skotrenderne, men fra kondensen fra tagrummet. Delvis kondens fra udluftnings kanal pustede i tagrummet fra varmtvandsbeholderne (VGU Nilan 250) og delvis den kondens der var på taget.
- Til besigtigelsen d. 17-08-2021, var [taksator 2], sammen med en ny medarbejder (trainee), han kunne godt konstatere utætheden, men de begge to bekræftede på stedet at skotrenderne ikke skyldes vandskaden. De begge to var enig med mig (mens vi stod og kiggede mod værelserne) at der var lang afstand fra værelserne til skotrenderne. Vi alle tre var enige i at indvendige porebeton vægge var over dampspærre og vand kunne ikke trang den vej.



**Udklip fra notat:**

[AK 98358] ...

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

Ovenstående irrelevant for sagen? Sagen omhandler fejlsvurdering af skotrender

**Udklip fra notat:**

[AK 99389] ...

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

Ovenstående er uklart. Er det relevant for min sag? Vi overtog huset januar 2021.

**Udklip fra notat:**

Tilsvarende i AK.97768

...

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

Ovenstående er uklart for mig og kender ikke til.

**Udklip fra notat:**

...

*'Ej heller taksator ... var af den opfattelse at den oprindelige vurdering, hvorefter utætheder skyldtes skotrenderne var faglig forkerte.'*

...

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

- Det er altså ikke rigtigt det der fremgår ovenstående.
- Som kommenterede tidligere, så til besigtigelsen d. 17-08-2021, var [taksator 2], sammen med en ny medarbejder (trainee), kunne godt konstatere utætheden, men de begge to bekræftede på stedet at skotrenderne ikke skyldes vandskaden. De begge to var enig med mig (mens vi stod og kiggede mod værelserne) at der var lang afstand fra værelserne til skotrenderne. Vi alle tre var enige i at indvendige porebeton vægge var over dampspærre og vand kunne ikke trænge den vej.

**Udklip fra notat:**

Hvorvidt der på tidspunktet for den første besigtigelse var egentlige utætheder i tagbelægningen, der var årsag til vandindtrængning eller ej, er i realiteten uvist, i hvilken forbindelse det må bemærkes, at forsikringstager har foretaget arbejder på ejendommens tag, se herved sagens bilag H, som ikke kan udelukkes at have betydning for både problemstillingen, ligesom det må antages, at var der egentlige utætheder i taget i januar 2021, ville disse også være konstateret forud for juli måned 2021.

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

Ser ud til advokaten modsiger sig selv i ovenstående udklip. Hele processen var fremsendt til forsikringen.

Vi overtog nøglen i januar 2021, konstaterer vand over loftet, forsikringen vurderede det var skotrenderne var utætte (som var fejlsvurdering). Og juli 2021, efter udskiftning af skotrender, er der igen vandskade samme sted.

**Udklip fra notat:**

iii. Påstanden

...

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

**Enig, og beklagelig. Hermed rettes til 101.000kr**

Udklip fra notat:

**Udgifter til at rense og male det gamle tag**

...

**Udgifter til udskiftning af tag**

...

**Mine kommentar spørgsmål/kommentar til ovenstående:**

**Ser ud til advokaten ikke har haft tid til at kigge mails igennem. Udskiftning af tag udført af [entreprenør 2], og fakturaen var sendt til forsikringen tidligere. Med hermed vedhæftet. (faktura fra [entreprenør 2])"**

Selskabets advokat har i brev af 21/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

**"• Dækningstilsagnet – bilag D**

Klager kommenterer det af Domus Forsikring afgivne dækningstilsagn af 1. februar 2021, bilag D, og anfører, at det skulle være uklart, hvorfor Domus Forsikring valgte at dække skaden, idet klager henviser til tilstandsrapportens bemærkninger.

Tilstandsrapporten fremlagt som klagesagens bilag C havde side 8 ud for position

1.3 'Skotrender/inddækninger' følgende bemærkninger:

*'1.3 Skotrender/inddækninger K1*

*Skotrendebrædder og planker under skotrende er skjoldede/misfarvede. Forholdet er konstateret i tagrum.*

*Note: Der er ikke målt unormal forhøjet fugt eller registreret nedbrydning på skotrendebrædder eller planker. Selve skotrenderne vurderes på besigtigelsestidspunktet at være intakte. Fugtskjolder vurderes at stamme fra tidligere utætheder.'*

En K1-anmærkning beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, ligesom det af teksten fra den beskikkede bygningssagkyndige fremgik, at selve skotrenderne vurderedes på besigtigelsestidspunktet at være intakte, ligesom fugtskjolder vurderes at stamme fra tidligere utætheder.

Som det fremgår af sagens bilag D, vurderede Domus Forsikring på baggrund af taksators vurderinger, at forholdet vedrørende utætte skotrender opfyldte skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen, hvilket bl.a. skyldtes, at beskrivelsen i tilstandsrapporten på objektivt grundlag ikke dækkede det faktisk konstaterede, i hvilken forbindelse det af forsikringsbetingelsernes punkt 5, litra B, fremgår følgende:

*'B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'*

Med henvisning til ovennævnte vurderede Domus Forsikring, at forsikringstager havde krav på dækning.

• **Ansvarsgrundlag**

Forsikringstager kommenterer i sit supplerende indlæg forløbet med valg af underentreprenører samt disses udbudringer, hvortil bemærkes, at hverken [entreprenør 1] eller andre entreprenører (valgt af forsikringstager) havde bemærkninger til vurderingen af, at det var skotrenderne, der var problemet.

Med hensyn til forsikringstagers bemærkninger omkring det ved besigtigelsen den 17. august 2021 drøftede kan der ikke nikkes genkendende til det af forsikringstager anførte, idet det tværtimod i mail af 7. september 2021 i fortsættelse af besigtigelsen den 17. august 2021 (bilag I) anførtes, at ej heller [taksator 2] var af den opfattelse, at den oprindelige vurdering, hvorefter utætheder skyldtes skotrenderne, var fagligt forkert.

Som oplyst i det oprindelige indlæg er det i realiteten uvist, hvorvidt det på tidspunktet for den første besigtigelse var egentlige utætheder i selve tagbelægningen, der var årsag til vandindtrængning, i hvilken forbindelse det på ny er væsentligt at pointere, at forsikringstager har foretaget ejendommens tag, se herved sagens bilag H, som ikke kan udelukkes at have haft betydning for denne problemstilling.

Derudover er det for Domus Forsikring vigtigt at gentage, at var der egentlige utætheder i tagbelægningen i januar 2021, vil disse også være konstateret forud for juni 2021.

Med henvisning til ovennævnte supplerende bemærkninger fastholdes det i indlægget af 8. februar 2024 anførte, idet det er noteret, at forsikringstager har tilrettet sin kravopgørelse i overensstemmelse med Domus Forsikrings bemærkninger."

Klageren har i brev af 3/4 2024 til nævnet gentaget sine anbringender. Nævnet har fået forelagt bilag og fotografier fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af mail af 1/2 2021 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget tilbagemelding fra vores taksator [taksator 1], der har besigtiget forholdet vedr. vandindtrængen.

I har anmeldt at der ses vandmængder mellem forskallinger over plastik(dampspærre).

Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere at der i to værelser ses der vand mellem loft og isolering. Årsagen til vandet skyldes ifølge taksator, utætheder i skotrender i ejendommens tag.

Det er vores vurdering at forholdet vedr. utætte skotrender opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen. Forholdet er derfor dækket af forsikringen.

Dækningen omfatter en udskiftning af de to utætte skotrender samt reetablering af lofter i to værelser på 12m<sup>2</sup>.

For at kunne opgøre erstatningens størrelse, vil vi nu bede en håndværker kontakte dig med henblik på at afgive tilbud på udbedring, som anvist af vores taksator. Hvis du selv har en håndværker, som du ønsker, skal give pris på opgaven, er du velkommen til at gøre dette samtidigt. Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af laveste udbedringspris. Du vælger selv i sidste ende, hvem der skal udføre arbejdet.

Udgifter til udskiftning af de utætte skotrender er omfattet af afskrivning grundet alder jf. vilkårenes punkt 20. Det er vores vurdering at skotrenderne er fra ejendommen opførelse i 1977. Ved erstatningsopgørelsen vil der afskrives jf. Tabel 1 – Tagdækning og inddækninger – aftræksthætter, inddækninger samt skot- og tagrender ( stål ) – tabel F – indtil 48 år. = 37 % dækning.

Ved erstatningsopgørelsen fratrækkes policemæssig selvrisiko på 5.000 kr."

Af mail af 7/9 2021 fra selskabets taksator 2 til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed som aftalt i vores telefonsamtale torsdag den 02-09-2021, mail vedr. din skade ... 'utæthed i skotrende' som du har fået dækningstilsagn på.

Ved besigtigelsen den 17-08-2021 kunne der tydelig ses ældre fugtskjolder på undersiden af skotrendebrædderne og skotrenden har dermed været med utætheder, det er der ingen tvivl om. I forbindelse med Vores dækning/udbedring af forholdet har du ligeledes fået udbedret følgeskader som omfatter lofter i 3 værelser. Som nævnt i Vores samtale kan det ikke dokumenteres hvor vandet i de skadete lofter stammede fra, men som jeg nævnte, stammer vandindtrængningen dels fra skotrenden og selvfølgelig de utætheder der er i understrygningen, som vi ligeledes har givet dækningstilsagn på. Dækning af din skotrende er dermed ikke en fejl, da der er tydelige tegn på tidligere utætheder i skotrenden.

Din egenbetaling på udbedringen af skotrenden består, som jeg oplyste dig, dels af selvrisiko samt afskrivningen på bygningsdelen(skotrende), hvilket er helt i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

#### "4. Hvilke skader dækker forsikringen

**A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

## 5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

## 7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20."

### Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er en etplansvilla opført i 1977 med tag af betontagsten og uden undertag. Klageren overtog ejendommen den 15/1 2021 og konstaterede et par dage efter, at lofterne i tre værelser buede. Han fjernede loftplader, og der kunne ses vand bag dampspærren i loftet. Forholdet blev besigtiget af selskabets taksator 1, som vurderede, at årsagen til vandet skyldtes utætheder i skotrenderne. Selskabet ydede dækning til udskiftning af skotrenderne og følgeskaderne på lofterne i de tre værelser, og forholdet blev udbedret i marts 2021. Selskabet foretog i henhold til forsikringsbetingelserne afskrivning på udskiftning af skotrenderne. Klagerens egenbetaling var 21.162,65 kr. inklusive forsikringens selvrisiko på 5.000 kr. Klageren lod herefter et firma rense og male taget. Efter et par regnvejrskage i juli 2021 dryppede det fra loftet samme sted. Selskabet besigtigede ved taksator 2. Selskabet anerkendte utætheder i understrykning og ydede dækning med 75.000 kr. Klageren har udført et nyt tag med undertag.

Klageren har anført, at han har haft samlede udgifter på 450.000 kr. til udskiftning af skotrenderne, afrensning og maling af taget og udskiftning af taget på grund af en fejlvurdering fra taksator 1. Han ønsker, at selskabet erstatter ham hans egenbetaling på 21.000 kr. for udskiftning

af skotrenderne, 30.000 kr. for at rense og male det gamle tag og merudgifter på 50.000 kr. til udskiftning af det gamle tag. Merudgifterne udgør 150.000 kr., hvoraf klageren ønsker 50.000 kr. erstattet af selskabet. Klageren har ikke redegjort nærmere for, hvilke arbejder merudgifterne omfatter.

Klageren har oplyst, at han selv har mange års byggeteknisk viden og erfaring, og at han stillede taksator 1 det spørgsmål, om den første vandskade ikke skyldtes et utæt tag. Taksator 1 afviste dette og fastholdt, at årsagen til vandet var utætte skotrender.

Klageren har til støtte for, at selskabet har foretaget en fejlvurdering anført, at skotrenderne var placeret ca. 2-3 meter fra vandskaderne, og at det ikke ville være muligt for vand at løbe til værelserne grundet spærkonstruktionen, og at indervæggene af porebeton stak op over loftet. Fugten på undersiden af skotrenderne registreret i tilstandsrapporten skyldtes ikke utætheder i skotrenderne, men kondens delvis fra en udluftningskanal i tagrummet fra varmtvandsbeholdere og delvis den kondens, der var på taget. Ved den anden besigtigelse var der to taksatorer fra selskabet til stede, og de var begge enige om, at taget var utæt, og at vandskaderne på ingen måde var opstået på grund af skotrenderne.

Selskabet har afvist at have handlet ansvarspådragende. Selskabet har anført, at det påhviler klageren at påvise dækningsberettigende skader, og at selskabet er berettiget til at udøve et skøn. Det er ikke sandsynliggjort, at taksator 1's skøn i faglig teknisk henseende har været åbenlyst fejlbehæftet med den konsekvens, at der eventuelt kunne blive tale om et ansvar for selskabet. Den beskikkede bygningssagkyndige havde ligesom taksator 1 konstateret skjolder/misfarvninger, der vurderedes at stamme fra tidligere utætheder, hvorfor det var nærliggende at antage, at vandindtrængning stammede fra registrerede utætheder i skotrenderne. Taksator 2 var heller ikke af den opfattelse, at den oprindelige vurdering, hvorefter utætheder skyldtes skotrenderne, var faglig forkert.

Selskabet har videre anført, at klageren har foretaget arbejder på ejendommens tag, som ikke kan udelukkes at have betydning for den konstaterede vandindtrængen i juli 2021, ligesom det må antages, at var der egentlige utætheder i taget i januar 2021, ville disse også være konstateret forud for juli måned 2021.

Af tilstandsrapporten fremgår det om skotrender, at "Skotrendebrædder og planker under skotrende er skjoldede/misfarvede. Forholdet er konstateret i tagrum. Note: Der er ikke målt unormal forhøjet fugt eller registreret nedbrydning på skotrendebrædder eller planker. Selve skotrenderne vurderes på besigtigelsestidspunktet at være intakte. Fugtskjolder vurderes at stamme fra tidligere utætheder". Det fremgår om tagbelægningen, at "Tagflader er alge- og mosbegrøede. Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner". Den bygningssagkyndige har givet begge forhold karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Af mail af 7/9 2021 fra taksator 2 til klageren fremgår det, at "Ved besigtigelsen den 17-08-2021 kunne der tydeligt ses ældre fugtskjolder på undersiden af skotrendebrædderne og skotrenden har dermed været med utætheder, det er der ingen tvivl om ... Som nævnet i vores samtale kan det ikke dokumenteres hvor vandet i de skadete lofter stammede fra, men som jeg nævnte, stammer vandindtrængningen dels fra skotrenden og selvfølgelig de utætheder der er i understrygningen, som vi ligeledes har givet dækningstilsagn til".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet på erstatningsretligt grundlag at erstatte klagerens krav for unødvendigt afholdte udgifter og merudgifter vedrørende taget. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksator 1's vurdering af skadesårsagen efter nævnets opfattelse ikke har været åbenlys forkert og har støtte i tilstandsrapportens oplysninger om, at skotrenderne tidligere har været utætte.

# Ankenævnet for Forsikring

16.

100852

Nævnet har videre lagt vægt på, at taksator 2 har vurderet, at vandindtrængningen stammede dels fra skotrenden og fra de utætheder, der var i understrygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke kan udelukkes, at klagerens rensning og maling af taget har medført utætheder i understrygningen.

Nævnet bemærker, at det er klageren, som skal bevise dækningsberettigende forhold, og at klageren – der var skeptisk over for taksator 1's vurdering – kunne have lade tagbelægningen undersøge for utætheder.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand