

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. juni 2025 blev i sag nr. 101205:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 19/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Tag, undertag og isolering er både håndværksmæssigt forkert og mangelfuldt udført. Hvilket har ført til adskillige fugt/vand og skimmelskader både på luftrum og i beboelse. Se gennemgang af mange forhold. Adskillige Domus end ikke har forholdt sig til.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Skaden bliver udbedret - eller pengene til at få det udført."

Klageren har i kommentar af 4/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedhæfter lige regningen for det udførte tagarbejde i 2002 hvor inddækningerne som Domus skønner er mere end 35 år gamle tydeligt fremgår."

Nævnet har fået forelagt klagerens yderligere kommentar af 4/4 2024. Klageren har i breve af 8/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ankesag ... vedrørende Tag- og undertagskonstruktionen, der har ført til vandskader både i tagrum og beboelsesrum.

Vi har modtaget et mangelfuldt og selvmodsigende svar fra Domus d. 5/4-2024 kl. 15.47.

Formålet med ankesagen og denne skrivelse er fortsat at:

1) Få udbedret skaderne samt de fejlkonstruktioner, der tilsammen udgør årsagen til de er opstået og at der fortsæt trænger fugt ind. Altså i punktform:

- Nedtage tagsten og få dem langt uden mangler og utætheder.
- Nyt undertag da dette er fyldt af fejlkonstruktioner.
- Omlagt isoleringen så den ikke længere ligger op ad undertaget i tagrum og i skunken.

Al den isolering, der er blevet våd grundet forkert udført udluftning, skal selvfølgelig også fjernes og der skal undersøges for følgeskader.

Oversigt

Hermed en oversigt over skader i beboelse /uden for tagrum. Dem som Domus ikke har erkendt eller forholdt sig til, er markeret med rød skrift. Grøn er erkendt, men Domus har ikke anerkendt tagets faktiske alder, som ellers er veldokumenteret jf. næste afsnit 'Tagets alder'.

[Figur 1]

Figur 1. OVERSIGT SKADER

Gul: Domus vedkender skaden som følgeskade (8800 kr.) men følgeskade af hvad?

Skrivelsen fra Domus underbygger i den grad vores sag om, at det er det fejlkonstruerede tag/undertag, der er årsagen, da de hævder, at de målte loftet som tørt i februar 2023 (side 5 svar pr 5/4-2024) og vi har dokumenterede gennemblødte målinger 2/1-2023 (fugt og byggeteknisk gennemgang) samt måling 22/11-2023, således hvilket fortæller, at der løber vand ind gennem det fejlkonstruerede tag, når det regner.

Derfor vil det være meningsløst at udbedre skaden, før taget er repareret.

[Fotografi]

Den kausale årsagssammenhæng ligger i de fejlkonstruerede 'baljer' se side 6- klageskrivelse_ver_2 i kombination med et utæt tag. Dette gør sig naturligvis gældende i alle de tre hjørner hvor denne afslutning er 'valgt'.

...

[Figur 2]

Figur 2: Problematiske afslutninger undertag. IKKE DEL AF LOFTSRUM

Dette understøttes af flg. Skriv fra [tømrermester 1], ejer af [tømrerfirma 1], ...

'De viste afslutninger af undertaget er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og burde indgå som en rød/K3 i tilstandsrapporten. Gammel dansk tagsten er ikke en lukket tagsten, derfor kommer der altid vand ind derfor SKAL undertag i lavet iht. Montagevejledning, det er det ikke hos jer. Derfor er der vandskade ved trappen. /[tømrermester 1]'.

Der bedes se bort fra oprindeligt tilbud fra [tømrermester 2], da der er løbet meget vand under skunken, siden da.

Det er uklart, hvad Domus vurderer årsagen til skaden er.

Ingen af skaderne i figur 1 er dækket af forbeholdene for ikke besigtigede rum, da det eneste der står i tilstandsrapporten, er skunk mod nord etc. Alle skaderne befinder sig i beboelsen eller uden for tagrummet.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101205

...

Ingen af dem kan relatere sig til anmærkninger i tilstandsrapporten, da fejlkonstrueret tag/undertag og inddækninger uomtvisteligt ikke er nævnt.

Alle skyldes fejlkonstrueret tag og undertag, ingen af dem skyldes manglende ventilation i tagrum.

Tagets alder

Domus påstår, at taget er lagt i 80'erne/start 90-erne. Det modbevises jf. flg. dokumentation, hvor det fremgår, at taget er lagt i 2002 (dokumentationen er tidligere uploadet til Ankenævnets portal):

- 1) Salgsopstilling
- 2) Sælgers oplysninger i tilstandsrapporten
- 3) Tilbud på taglægning dateret i 2002
- 4) Faktura på taglægning dateret i 2002

Derudover mener vi naturligvis, at det underbygger vores sag, at taget er i en sådan forfatning, at Domus vurderede det næsten dobbelt så gammelt, som det faktisk er.

Oversigt over sager relateret til fejlkonstrueret tag

Navn fra figur 1:	Beskrivelse	Kommentar	Udestående
Sag 1	Spær rådne og tagfod rådnethed grundet ukurant afslutning af undertag. (side 6 klageskrivelse_ver_2)	Har intet at gøre med forbehold i tilstandsrapport	Mangler Domus forholder sig til det
Sag 2	Se Billede 1: fugtskade/fortsat indtrængning på værelse mod vej 2. sal (side 2 klageskrivelse_ver_2)		Mangler Domus forholder sig til det i relation til de mange dokumenterede konstruktionsfejl på tag/undertag
Sag 3 (gul)	Total gennemblødt loft repos 1. under skunk mod syd.	DOMUS HAR ERKENDT DENNE Denne sag er besigtiget af [rådgivende ingeniørfirma 1] hvorfor kan vi ikke få adgang til deres uvildige rapport?	Som det er dokumenteret, kommer vandet fortsat ind grundet det fejlkonstruerede tag. Så det vil være meningsløst at udbedre skaden før tag og undertag er repareret
Sag 4	Se Billede 3: fugtskade/fortsat indtrængning på værelse mod vej 2. sal (side 2 klageskrivelse_ver_2)	Denne sag er besigtiget af [rådgivende ingeniørfirma 1] hvorfor kan vi ikke få adgang til deres uvildige rapport?	Mangler Domus forholder sig til det i relation til de mange dokumenterede konstruktionsfejl på tag/undertag

Ankenævnet for Forsikring

4.

101205

Kvist ...		DOMUS HAR ER-KENDT DENNE SKADE	Domus mangler at anerkende tagets faktiske alder
Kvist ...		DOMUS HAR ER-KENDT DENNE SKADE	Domus mangler at anerkende tagets faktiske alder og acceptere fremsendt tilbud Muligvis skyldes det at begge kvist sager har fået [nr. 7] men det er ifølge mail fra Domus pr. 8 maj kun nummeret for ... kvisten.

Sager, Domus ikke har forholdt sig til fra skrivelse

Tagryggen ligger løs, som også bidrag til fugtindtrængninger minimum (sag 1 og sag 2).

Video der viser at det decideret regner ind på taget er vedlagt i klageskrivelse_ver_2.

Irrelevante forhold, som Domus inddrager

Ovenlysvindue er blevet skiftet, hvilket er irrelevant for sagerne i skrивelsen.

Mindre afgørende forhold, hvor vi ikke er enige i afgørelsen fra Domus

Vi mener ikke, at den nævnte passus i tilstandsrapporten 'ujævn isolering i tagrummet' dækker forholdene:

- 1) isolering lagt helt op ad undertaget i tagrum skunk mod syd (som omtalt på side 6 i rapport byggesagkyndig endelig). Bolius beskriver dette som deciderede fejlkonstruktioner.
- 2) gennemblødt isolering grundet fejlmonterede vindhætter.

Dog mener vi ikke længere, at det er et springende punkt, da der er så mange andre sager, der intet har med forkert isolering (fejlkonstruktion)/manglende ventilation at gøre."

Selskabets advokat har den 21/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 8. december 2022 erhvervede klagerne ejendommen beliggende ...

Som sagens **bilag A** fremlægges salgsoptilling fra købet af ejendommen, medens som sagens **bilag B** fremlægges købsaftalen fra købet af ejendommen, hvoraf fremgår, at klagerne erhvervede ejendommen af ...

I forbindelse med købet af ejendommen fik klagerne udleveret tilstandsrapport, der fremlægges som **bilag C**, og hvoraf bl.a. fremgik, at ejendommen er opført i 1930.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101205

Af tilstandsrapporten side 14 fremgik med hensyn til taget følgende:

1	Grå	<i>"Skorstenens fuger er løse, og nogle af dem er faldet ud.</i>	<i>Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.</i>
2	Grå	<i>Der gror enkelte steder mos på tagbelægningen.</i>	<i>Mos holder på fugten og medvirker til tagets nedbrydning.</i>
3	Grå	<i>Der er begyndende nedbrydning i kvistflunken mod vejenes træværk.</i>	<i>Nedbrydning forventes at fortsætte."</i>

Af tilstandsrapportens side 18 fremgik med hensyn til tagrum følgende:

24	Rød	<i>"Tagrummets ventilation er utilstrækkelig.</i>	<i>Forholdet medfører risiko for fugtophobning og følgeskader i tagkonstruktionen."</i>	
25	Gul	<i>Der er flere steder angreb af borebiller i tagkonstruktionen.</i>	<i>En fortsat udvikling af angrebet vil kunne svække tagværket.</i>	<i>Der er tale om et ældre insektangreb, men der er stadig aktive insekter.</i>
26	Grå	<i>Loftisoleringen ligger generelt ujævnt og ikke tæt i samlinger</i>	<i>Den ujævne isolering medfører et øget varmetab, men ikke skader.</i>	
27	Gul	<i>Der mangler dampspærre bag isoleringen i tagetagen.</i>	<i>Der er tegn på at varm fugtig luft diffunderer op og afsætter fugt i tagkonstruktionerne."</i>	

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede forsikringstagerne (klagerne) hos Domus Forsikring ejerskifteforsikring med basisdækning.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag D**.

Som det fremgår af policen side 2, tog Domus Forsikring policeforbehold i form af:

- 'Forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af manglende dampspærre, som anmærket i tilstandsrapportens skade 27. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering.*
- Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der relateres til utæthed omkring ovenlys, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 9. Forbeholdet omfatter spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering.*

...

- *Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der konstateres i den ubesete del af tagrummet, – og som der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 1+2. Dette skyldes, at den byggesagkyndige ikke har kunne besigtige hele tag-/loftrummet og konstatere eventuelle følgeskader af skaderne, jf. tilstandsrapportens side 7-10 under punktet 'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering.'*

Den 17. september 2023 anmeldte klagerne, at de mente, at der var konstateret skader under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Domus Forsikring har afvist ansvar, og senest har klageafdelingen den 5. april 2024 nærmere redegjort for, hvorfor der ikke er dækning for anmeldte forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Mailen af 5. april 2024 fra klageafdelingen fremlægges for god ordens skyld som sagens **bilag E**.

ii) Bevis for dækningsberettigede forhold?

Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper klagerne at bevise, at der pr. 8. december 2022 forelå dækningsberettigede forhold under den hos Domus Forsikring indtegnede ejerskifteforsikring med basisdækning.

Domus Forsikring har i mail af 5. april 2024 udførligt redegjort for, hvorfor det er Domus Forsikrings opfattelse, at klagerne ikke har påvist dækningsberettigede forhold, og Domus Forsikring kan henholde sig til det i mailen af 5. april 2024 anførte (sagens bilag E)."

Klageren har i kommentar af 26/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Endnu et ikke-svar!

Til trods for 6 ugers ventetid – har advokaten hverken sat sig ind Domus svar – hvor de faktisk anerkender de skader der er i vores skriv, eller vores skriv.

Frustrerende at åbenlyse fakta som at taget og beskadigede dele er fra 2002 – som tydeligt fremgår af uploadede faktura.

Hvorfor vil de ikke give os adgang til de uvildige [rådgivende ingeniørfirma 1]-rapporter.

Summa summarum: Domus anerkender skaderne men ikke årsagen som er tydeligt dokumenteret og erstatningsgraden baseret på dokumenteret alder.

Det giver næppe meget mening atter at fremsende vores fortsat ubesvarede skriv. Vi ser ingen grund til at fortsætte denne høringsproces når Domus eneste formål er at forhale processen."

Sekretariatet har den 18/6 2024 bedt selskabets advokat om yderligere oplysninger og bilag.

Nævnet har fået forelagt parternes kommentarer af 9/8 2024 og 12/8 2024. Selskabets advokat

har den 28/8 2024 oplyst, at selskabet vil lade ekstern rådgiver besigtige tag/tagkonstruktion.

Nævnet har fået forelagt klagerens kommentar af 2/10 2024. Selskabets advokat har i brev af 11/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede skal herved som advokat for Domus Forsikring A/S, herefter benævnt Domus Forsikring, fremkomme med bemærkninger i anledning af, at [rådgivende ingeniør 2] har besigtiget klagers ejendom.

Den af [rådgivende ingeniør 2] udarbejdede rapport fremlægges som sagens **bilag F**.

På baggrund af rapporten, har Domus Forsikring revurderet sagen og kan anerkende dækning for nedenstående forhold.

- **Utætte inddækninger**

Af rapporten fra [rådgivende ingeniør 2], side 2, fremgår:

'På de fremviste fotos kunne det konstateres, at under ovenlysvinduer er en række tagsten, der er lagt oven på zinkinddækning og tagsten, der er fastgjort med skruer ned gennem zinken. Hvor ovenlys møder gavlmur mod nabo ses dårlig og utæt inddækning.'

Domus Forsikring anerkender dækning for udbedring af utætte inddækninger, hvor ovenlys møder gavlmur mod nabo, idet forholdet var til stede per overtagelsesdagen og ikke konkret er omtalt i tilstandsrapporten eller omfattet af policeforbehold.

Domus forsikring anerkender kun dækning for utætte inddækninger og således ikke øvrige utætheder vedrørende ovenlysvinduerne, idet det af tilstandsrapportens skade nr. 9 fremgår med gul anmærkning, at der ved vinduerne er konstateret alvorlige fugtskader grundet vandindtrængen.

- **Forkerte vente udluftninger/ventiler**

Af rapporten fra [rådgivende ingeniør 2], side 3, fremgår:

'Ved besigtigelse af tagrum kunne det konstateres, at udluftninger/ventiler er monteret forkert. Rigtig monteret skal de lede vand udenom hullet i udluftningen, men her vendte de modsat, hvilket medfører, at vand fra undertaget ledes ned i tagrummet. Forsikringstager viste en video, hvor der løb vand gennem ventilerne.'

Der anerkendes dækning for udbedring af udluftninger/ventiler, der er vendt forkert, idet forholdet ikke fremgår af tilstandsrapporten og medfører, at vand ledes ned i tagrummet og medfører nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand.

- **Undertaget**

[Rådgivende ingeniør 2] har vedrørende undertaget i rapporten side 3, anført:

'I ovennævnte tilbud og regning er nævnt, at der bliver udført fuglegitter og fodblik, hvilket medfører, at der skal opbygges en ventileret tagfod. Forsikringstager fremviste fotos, der viser, at der ikke er etableret en ventileret tagfod, og at undertaget ikke er fastgjort til fodblik.'

Domus Forsikring anerkender dækning for udbedring af ovenstående forhold vedrørende undertaget.

At undertaget ifølge [rådgivende ingeniør 2] generelt ikke er monteret efter gældende vejledninger og anvisninger, er ikke i sig selv en retlig relevant skade, herunder henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende tag- og tagkonstruktion samt policeforbeholdene.

• **Fugtskader i tagrum/beboelsesrum, herunder skimmel i tagrummet**

[Rådgivende ingeniør 2] har i rapporten anført, at:

'Som nævnt under e) er undertaget ikke fastgjort til fodblik. Det medfører, at det vand, der kommer ind på undertaget, ikke ledes til tagrenden, men det ledes ned i hulmuren og i tagrummet og medfører, at der kommer fugtskader i tagrum, etageadskillelse, skunkrum og i beboelsesrum. Disse fugtskader danner skimmel.'

Domus Forsikring anerkender alene dækning for udbedring af fugtskader og skimmel i tagkonstruktionen og beboelsesrum som skyldes, at undertaget ikke er fastgjort til fodblik.

Det skal bemærkes, at Domus Forsikring ikke kan anerkende dækning for alle fugt- og skimmel-skader konstateret i tagkonstruktionen og/eller beboelsesrum, idet en del af den konstaterede fugt og skimmel kan henføres til forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår, at tagrummet med rød anmærkning er utilstrækkeligt ventileret og at der med gul anmærkning mangler dampspærre i tagetagen. Derudover har den byggesagkyndige advaret mod at vand trænger ind i ejendommen ved ovenlysvinduer.

Den beskikkede bygningssagkyndige har således udtrykkeligt gjort klager opmærksom på, at der siden overtagelsen er trængt vand og fugt ind i tagkonstruktionen.

Ejerskifteforsikringen har endvidere taget forbehold for dækning af fugt og skimmel i policen (bilag D), når dette skyldes følgende omstændigheder:

- manglende dampspærre i tagetagen,
- utætheder omkring ovenlysvinduet ved trappen,
- løse fuger ved skorsten, og
- mos på tagbelægningen.

ooo000ooo

Domus Forsikring kan ikke anerkende dækning for de øvrige punkter i [rådgivende ingeniør 2's] rapport omtalt nedenfor.

• **Manglende tagsten**

[Rådgivende ingeniør 2] kunne ikke konstatere, at forholdet var til stede per overtagelsesdagen, hvorfor forholdet ikke er dækket under ejerskifteforsikringen.

• **Den håndværksmæssige udførelse af tagbelægningen generelt**

Af [rådgivende ingeniør 2's] rapport fremgår følgende:

'Det ovenfor nævnte tilbud og den efterfølgende regning indeholder i oplistningen alt, hvad der skal anvendes for at etablere et ventileret tag udført efter gældende forskrifter og vejledninger med den undtagelse, at der er omtalt blyinddækninger, som blev udfaset i 2001. Taget er således 22 år gammelt. Et tegltag forventes at holde langt over 50 år. Det besigtigede tag forventes ikke

at have en lang levetid som følge af forhold, der er beskrevet nedenfor. Taget er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.'

Ejerskifteforsikringen er ikke pligtig at dække fejlagtigt angivelse af forventet restlevetid for bygningens tag.

At taget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt i 2002 medfører heller ikke i sig selv, at Domus Forsikring skal dække forholdet.

Ejerskifteforsikringen er således ikke pligtig at dække udskiftning af hele taget, selvom [rådgivende ingeniør 2] anbefaler dette.

• Isolering – ventilation

Forholdet omkring den manglende isolering og ventilation i tagrummet beskrevet i tilstandsrapporten med følgende anmærkninger:

24		Tagrummets ventilation er utilstrækkelig.	Forholdet medfører risiko for fugtophobning og følgeskader i tagkonstruktionen.	-
26		Loftisoleringen ligger generelt ujævnt og ikke tæt i samlinger..	Den ujævne isolering medfører et øget varmetab, men ikke skader.	-

Udbedring af isolering og ventilation i tagrummet er således ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

ooo000ooo

Klager **opfordres A** til at indhente tilbud på udbedring af de ovenfor nævnte anerkendte forhold. Domus Forsikring forbeholder sig ret til at indhente kontroltilbud.

Domus Forsikring kan i øvrigt, med hensyn til ikke anerkendte forhold, også henholde sig til det i tidligere indlæg anførte."

Klageren har i brev af 17/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Denne uvildige rapport tegner et meget entydigt billede af et på alle måder fejlkonstrueret tag, der har ført til de mange beskrevne skader i tagrum, loft og beboelsesrum. Stort set alle fejlene er markeret med 'Ikke omtalt i tilstandsrapporten' -én enkelt passus vedrørende isolering beskrives som delvis beskrevet- dog er delvis, i vores optik et synonym for forkert, da det allermest centrale aspekt, at isoleringen 'klods på underlaget', som vi tidligere har omtalt er langt vigtigere ikke er nævnt i tilstandsrapporten. - desuden er forkert vendte ventiler der ligesom flere andre forhold gør isoleringen dissideret vådt ikke nævnt.

Eneste forbehold i rapporten er at de manglende tagsten ikke med sikkerhed kan siges, at være manglende ved overtagelsen. Til det må vi henlede opmærksomheden på den Fugt- og byggetek-

nisk (**Endelig_rapport_byggesagkyndig s. 6**) gennemgang dateret 2/1-2023 også beskriver problemet og det derfor er overvejede sandsynligt at det har været tilfældet.

Alt i alt en entydig og fin rapport som er i overensstemmelse med vores byggesagkyndige rådgiveres vurdering. Prisen for det håndværksmæssige stemmer nogenlunde med de allerede indhentede og indsendte deltilbud med en forventning om at der er noget at spare ved en samlet entreprise. Prisen er også delvist bekræftet af en lokal tømrer, der dog tager kraftigt forbehold for uforudsete forhold, da det utætte tag har skulle stå i denne historisk våde tid grundet den ekstreme sagsbehandlingstid ved forsikringsselskabet. Den nævnte pris dækker dog ikke loftet på repos og slet ikke de udgifter vi allerede har afholdt og beskrevet til fugt og skimmelskader i beboelsesrummene.

Dejligt at vi nu har fået bekræftet at taget er fra 2002. Vi mangler stadig at få udleveret den uvildige rapport fra [rådgivende ingeniørfirma 1] fra besøg (2/1-2023). den må dog antages at være lige så entydig og må henvise til flere af de skader vi har set os nødsaget til at udbedre allerede.

Angående skrivelsen fra Domus' Advokat ... - mener vi ankenævnet kan se bort fra den, da indvendingerne er irrelevante, selvmodsigende og samtidig fyldt af faktuelle fejl og logiske kortslutninger.

Eksempler:

Vi har tidligere gjort opmærksom på ovenlysvinduet nævnt i tilstandsrapporten er irrelevant, der ikke noget med loftrummet at gøre der er heller ikke nævnt noget med inddækninger i den anmærkning, da det er vinduet der i specielle vejsituationer er utæt, så det skulle kunne regne ned på trappen. Det vejrfænomen er ikke forekommet i de 2 år vi har boet her. Samtidig er vinduet placeret langt fra de påviste fugt og skimmelskader.

Der er ingen steder nævnt vand i tilstandsrapporten i forbindelse med tagkonstruktionen eller beboelsesrummene, hvor skaderne er konstateret, som påstået i skrivelsen.

Fugten er som ovenstående vist slet ikke beskrevet korrekt eller i rette dimension og vigtigst er at udbedringen ingenlunde består i, at sætte lidt flere ventiler op.

Det er angivet at Domus ikke vil anerkende et nyt tag som anbefalet af ([rådgivende ingeniør 2]). Denne passus må gå på om hvorvidt de vil betale for nye teglsten. Til det må vi konstatere, at for at få udbedre fejlen på undertaget og tagrygningen- skal stenene pilles af. Derefter skal det vælges de samme sten skal genlægges eller der skal lægges nye. Det vurderes af håndværkerne at være nogenlunde samme udgift. Dels mangler nogen, dels er der som angivet i ([rådgivende ingeniør 2]) meget alternativ oplægning- hvilket sikkert også kræver flere sten at undgå ved den nye oplægning. Slutteligt må det forventes at flere sten vil gå til i håndværkernes håndtering. Håndtering, opbevaring, sortering og genlægning vurderes at være mere omkostningstungt.

Forbeholdene omkring finansiering af isolering er også ret søgte. Eftersom isoleringen skal fjernes for at kunne udbedre de anerkendte fejl vedrørende undertag, isolering klods på undertaget samt skade på repos lige som den våde del grundet forkert vendte ventiler anerkendt. Det giver ingen mening at bede en håndværker om at fjerne opbevare sortere og genlægge udvalgte dele af isoleringen.

Ankenævnet for Forsikring

11.

101205

Vi forventer ligeledes at få dækket vores allerede afholdte udgifter og de i ([rådgivende ingeniør 2]) nævnte kommende udgifter til diverse rådgivere samt en genhusning af 2. sal beboere i byggeperioden."

Selskabets advokat har i brev af 5/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagernes supplerende indlæg af 17. november 2024 bemærkes, at klagerne har tegnet basis ejerskifteforsikring.

Det betyder, at Domus Forsikring alene er pligtig at dække retlige relevante skader, der var til stede pr. overtagelsesdagen.

Domus Forsikring er ej heller pligtig at dække forhold, som klagerne i tilstandsrapporten er blevet oplyst om, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Forhold oplyst i tilstandsrapporten vil i øvrigt skulle kapitaliseres.

Når klagerne derfor i deres seneste indlæg af 17. november 2024 fremkommer med nogle bemærkninger om, hvorledes klagerne mener, at udbedring skal ske, og hvilke tiltag der skal foretages for at kunne foretage udbedring, bemærkes, at klagerne er opfordret til at indhente tilbud på de forhold, som der er anerkendt som dækningsberettigede, og på baggrund heraf vil der ske en taksering, medmindre Domus Forsikring på baggrund af indkomne tilbud finder anledning til at indhente kontroltilbud.

Som nævnt indledningsvis skal Domus Forsikring ikke dække forhold, som ikke udgjorde retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen, ligesom Domus Forsikring ikke skal dække forhold, som klagerne er behørigt advaret om i tilstandsrapporten.

Der henvises til det i indlægget af 11. november anførte.

ooo000ooo

Med hensyn til udgifter til rådgivere, **opfordres (A)** klagerne til at fremlægge dokumentation for afholdte udgifter, hvorefter Domus Forsikring vil tage stilling til denne del af sagen."

Klageren har i brev af 30/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen kører i ring nu på 3. år og vi anmoder derfor om at ankenævnet med [rådgivende ingeniør 2's] skrivelse i hånden træffer en afgørelse.

Byggesjusk, som tydeligt er beskrevet i [rådgivende ingeniør 2], opstår ikke med tiden og var derfor til stede på overtagelsestidspunktet.

Domus etc. nægter tilsyneladende at udlevere den første uvildige rapport.

Vi har vedhæftet tilbud på malerarbejde for de to rum (**Endelig_skrivelse_maletilbud**), som er de eneste tilbud fra håndværkere, som ikke Domus ikke tidligere har modtaget.

Trappeopgang indvendig

Beskadiget loft og væg (dokumenteret mange steder tidligere)

...

Billede 1: Totalskadet loft med fortsat fugtindtrængning. Loft på repos: tydeligt vådt og totalskadet af fugt/skimmel lige under tagrum/skunk.

Beboelsesrum 2. sal.

(kun svampebekæmpet og tapetseret, malet ved egen hjælp og skal genudføres)

...

Muligvis er det voldsomt at medtage hele trappeomgangen, hvilket er delvist rimeligt af kosmetiske

hensyn- og delvist anser vi det for en passende compensation for den dokumenterede skade i det tidligere køkken, som vi har været nød til at få udbedret- selv om vi er sikker på [rådgivende ingeniørfirma 1's] rapport, som vi ikke kan få udleveret, anser dette som en dækningsberettiget skade.

...

Billede 3: Totalskadet loft tidligere køkken- beskrevet i [rådgivende ingeniørfirma 1's] rapport

Derudover er der et tilbud på arkitektarbejde (**Endelig_skrivelse_Arkitekttilbud**) -godkendelse etc. på tagarbejdet.

Slutteligt uploadet dokumentation for afholdt udgift til byggesagkyndig gennemgang. (**Endelig_skrivelse_faktura_rådgivning_[byggesagkyndig]**)

Vi gentager fra tidligere skriv:

Prisen (**de 350.000 fra [rådgivende ingeniør 2]**) er også delvist bekræftet af en lokal tømrer, der dog tager kraftigt forbehold for uforudsete forhold, da det utætte tag har skulle stå i denne historisk våde tid grundet den ekstreme sagsbehandlingstid ved forsikringsselskabet.

Den nævnte pris dækker dog ikke loftet på repos og slet ikke de udgifter vi allerede har afholdt og beskrevet til fugt og skimmelskader i beboelsesrummene.

Vi har tidligere indsendt del tilbud undertag 175.000 (anerkendt) og kviste 120.000 anerkendt og tagryg, inddækninger, loft etc.

Alle deltilbud på anerkendte forhold løber samlet op i mere -og det er nu slået fast at taget er fra 2002. Tilbuddene er ikke længere gyldige, da enkelte firmaer ikke eksisterer mere og priserne naturligvis stiger over en så lang periode.

Hvis Domus selv vil indhente flere tilbud, er de velkomne til selv at indhente dem- vi ser ikke behovet og ønsker ikke denne sag trækker længere ud."

Selskabets advokat har i brev af 31/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"i. Taksatorrapport fra [rådgivende ingeniørfirma 1]

Hermed fremlægges rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma 1] af 28. december 2022 som sagens **bilag G**.

Indklagede traf afgørelse den 24. januar 2023 vedrørende forholdene. Mailkorrespondance fra perioden 28. december 2022 til 24. januar 2023 vedrørende dækning af en række anmeldte forhold fremlægges som **bilag H**.

ii. Taksering

Klager har ikke indhentet tilbud på det anerkendte i indklagedes indlæg af 11. november 2024, hvorfor Domus Forsikring tager forbehold for på et senere tidspunkt at foretage den endelige taksering, hvoraf anmærkninger i tilstandsrapporten kapitaliseres og fradrages og hvor de relevante afskrivninger er foretaget.

iii. Teknisk bistand

Undertegnede afventer fra klient, om der kan anerkendes dækning for udgiften på kr. 4.250 til rapporten fra [byggesagkyndig] fra 2023 fremlagt af klager."

Klageren har i brev af 6/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nu endnu engang indhentet et tilbud på at få udskiftet **undertaget**, repareret de utætte kviste og ordne fugtskade på repos'et. Bemærk at man naturligvis ikke kan skifte undertag uden at fjerne isolering der er placeret klods op af undertaget- denne konstruktionsfejl, der på ingen måde er nævnt i tilstandsrapport. Bekræftet både af [rådgivende ingeniør 2] og [byggesagkyndig] - skal ordnes og er en ufravigelig del af udskiftningen af undertaget.

Tømrerfirmaet har faktisk brugt tid på at læse de anerkendte forhold igennem og skrællet tilbudet ned til at i mødekomme det og netop det.

Vi har lavet det i to versioner en hvor de eksisterende teglsten bevares og et hvor de skiftes. Vi er ligeglade hvilket tilbud Domus vælger, men som tidligere skrevet er det billigst at udskifte teglstene.

Domus har ikke forholdt sig til Arkitekttilbuddet til byggesagen og ej heller ikke maletilbuddene til trods for 3 ugers svarfrist og udsættelse.

Angående taksatorrapporten, vil vi ikke spille yderligere tid på den, blot konstatere at der i samtlige sager står, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Domus burde have betalt alt det udbedring der har været.

Anmeldelse [nr. 1] Det er ikke nævnt noget i TR omkring den anmeldte skade.

Anmeldelse [nr. 2] Det er ikke nævnt noget i TR omkring den anmeldte skade.

Anmeldelse [nr. 3] Det er ikke nævnt noget i TR omkring den anmeldte skade.

Anmeldelse [nr. 4]

Ankenævnet for Forsikring

14.

101205

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Opgang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Ovenlysvinduer over trappe er med fugtskader...	Der er tegn på at det ved bestemte vindforhold kan slå vand ind.	-

Anmeldelse [nr. 5] Det er ikke nævnt noget i TR omkring den anmeldte skade.

Anmeldelse [nr. 6] Det er ikke nævnt noget i TR omkring den anmeldte skade.

Vi ser frem til at Domus accepterer tilbuddene."

Selskabets advokat har i brev af 11/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikrings taksator har på baggrund af [tømrerfirma 3's] tilbud nr. ... af 4. februar 2025, fremlagt af klager, forsøgt at taksere det anerkendte.

Det skal for god ordens skyld igen bemærkes, at Domus Forsikring som ejerskifteforsikring ikke skal anerkende dækning for forhold nævnt i tilstandsrapporten samt forhold omfattet af policeforbeholdene, se herved sagens bilag C og D samt indlæg af 21. maj 2024.

Klager har ved overtagelsen af ejendommen været bekendt med løse og udfaldne fuger omkring skorsten, mos på tagbelægningen, nedbrydning af vistflunke, utilstrækkelig ventilation, ujævn loftisolering, manglende dampspærre, vandindtrængen samt fugtskader i tagkonstruktionen og klager er endda i tilstandsrapporten advaret mod risiko for fugt- og følgeskader samt risiko for nedbrydning af tag og tagkonstruktion.

Domus Forsikring har på trods heraf i indlægget af 11. november 2024 anerkendt dækning for følgende:

- 1) Utætte inddækninger hvor ovenlys møder gavlmur mod nabo
- 2) Forkerte vente udluftninger/ventiler i undertaget
- 3) Undertaget er ikke fastgjort til fodblik og der er ikke etableret ventileret tagfod
- 4) Alene fugtskader der skyldes ovenstående omkring undertaget

Som sagens **bilag I** fremlægges taksators taksering, hvori der er redegjort nærmere for relevante afhjælpningstiltag for det af Domus Forsikring anerkendte samt prissætningen heraf.

Erstatningen kan opgøres som følger:

Stilladsarbejde	kr.	41.000,00
Utætte inddækninger (afskrivning iht. tabel F)	kr.	18.600,00
Selvrisiko	kr.	-5.000,00
Forkerte vente udluftninger/ventiler	kr.	7.000,00
Undertaget ikke fastgjort til fodblik samt ventileret tagfod og fugtskader (udskiftnings af afstandslisters afskrevet iht. tabel K)	kr.	102.000,00
Selvrisiko	kr.	-5.000,00
I alt	kr.	158.600,00

Det tages forbehold for, at anmærkninger i tilstandsrapporten og policeforbeholdene kapitaliseres og fradrages samt forbehold for eventuel yderligere afskrivninger.

Klager **opfordres (B)** til at meddele, hvorvidt man kan acceptere ovenstående prissætning af det anerkendte.

Som tidligere meddelt er klager også velkommen til på ny at indhente tilbud på de af Domus Forsikring 4 anerkendte forhold eller anmode [tømrerfirma 3] herom, hvortil bemærkes at jo mere specificeret tilbuddet er, jo nemmere er det at tage stilling hertil.

i. Teknisk bistand

Indklagede anerkender af hensyn til sagens forløb pr. kulance at dække kr. 4.250,00 for rapporten udarbejdet af [byggesagkyndig] i 2023 fremlagt af klager."

Klageren har i brev af 14/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi takker naturligvis pænt nej tak, til den foreslåede taksering og beder ankenævnet tage stilling til sagen.

Vi ønsker bare at få udbedret det fejlkonstruerede tag lig med de anerkendte skader.

Domus og deres advokater trækker tiden og svarer ikke på spørgsmålene og de faktiske forhold belyst af den udpegede kompetente fagperson [rådgivende ingeniør 2].

Vi har indhentet 3 tilbud på udbedring af det utætte tag- med eneste opdrag der er givet er: at skifte undertaget og tætnes kvistene og taget generelt eksempelvis den løse rygning- vi har indsendt det suverænt billigste.

Hvis Domus kan skaffe nogen der kan løse opgaven for den takserede pris eller kan forhandle den pris hjem er de selvfølgelig velkomne til at skaffe et alternativt tilbud eller forhandle med byggefirmaerne.

Hermed en oversigt

Firma	Pris	Telefon
[Tømrerfirma 3]	290.701,87	...
[Tømrerfirma 4]	360 100	...
[Tømrerfirma 1]	537500	...

Sagen bedes forelagt ankenævnet.

I øvrigt er der tale om en sag nemlig fejlkonstrueret og utæt tag, så der bør kun indgå selvrisko 1 gang.

Vi ser ingen holdbare argumenter i det tilsendte, der peger på andet end fuld dækning i lighed med [rådgivende ingeniør 2's] konklusioner.

Vi synes Domus specifikt skal skrive, hvor i tilstandsrapporten der eksempelvis står at tagryggen ikke sidder fast som den skal og hvorfor eksempelvis man mener mureren kan undværes. I stedet for at bruge det konstaterede mos på taget til at lave en voldsom omskrivning af de faktiske forhold.

I det hele taget kommer der absolut ingen begrundelser eller opgørelse over hvad der er taget ud og hvorfor. Vi ser eksempelvis, ligesom [rådgivende ingeniør 2], ingen sammenhæng med løse fuger på skorsten og løs tagryg.

Domus forholder sig ikke til udbedringen af de fugtskader der er i beboelsen

Derfor forholder de sig ikke til:

1) Udskiftning af Loft (fra gennemgået tilbud:

Tilbud_udskiftning_undertag_med_bevaring_af_eks_teglsten)

2) Malearbejde (**Endelig_skrivelse_maletilbud**)

Det står klart og tydeligt i [rådgivende ingeniør 2's] rapport at disse forhold skal dækkes.

g) Fugtskader i tagrum/beboelsesrum, herunder skimmel i tagrummet.

Som nævnt under e) er undertaget ikke fastgjort til fodblik. Det medfører, at det vand, der kommer ind på undertaget, ikke ledes til tagrenden, men det ledes ned i hulmuren og i tagrummet og medfører, at der kommer fugtskader i tagrum, etageadskillelse, skunkrum og i beboelsesrum. Disse fugtskader danner skimmel. Ovenstående er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes, at det konstaterede, var til stede 1. februar 2023 Udbedring er påkrævet. Men det skal ses i en større sammenhæng

Et forhold Domus dog også tidligere har erkendt

Dog uden at indse at når loftet er repareret skal det spartles og males- fra svar pr. 5/4-2024:

Ejerskifteforsikringen har tidligere meddelt dækning i skade [nr. 8], skade [nr. 7], skade [nr. 9]/[nr. 4].

Såfremt der er fugt- eller rådskader der relaterer sig hertil, kan der være tale om følgeskader til de dækningsberettigende forhold efter en konkret vurdering. Dog kunne der ikke ved vores besigtigelse den 13. februar 2023 måles nogen fugt i loftet på 2. salen, hvorfor dette er udtørret naturligt.

Du har indhentet tilbud fra [tømrermester 2] af 15. februar 2023. På baggrund af hans tilbud, kan jeg opgøre erstatning for de indvendige følgeskader som følgende:

Reparation af vandskadet loft på 1. sal. Inkl. moms.	8.125,00 kr.
--	-----------------

Idet der er tale om det indvendige forhold er lift ikke nødvendig, hvorfor udgift hertil er trukket fra.

Erstatningen er opgjort til 8.125,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

17.

101205

Domus har heller ikke forholdt sig til tilbuddet fra Arkitekten (endelig_skrivele_arkitekttilbud)-som er en tvingende nødvendig betingelse for at [tømrerfirma 3] kan udføre udbedringen af de anerkendte forhold.

Se igen [rådgivende ingeniør 2's] rapport- her fremgår det naturligvis som en selvfølge.
Ejendommen er underlagt Lokalplan nr. ... Ifølge lokalplanen skal der ved tagudskiftning indsendes ansøgning til kommunen. I ovenstående omkostning er der ikke medtaget ydelser til arkitekt- og ingeniørbistand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt tilbud af 3/1 2023 fra en tømrer, af 3/12 2024 fra en arkitekt, af 4/2 2025 fra tømrerfirma 3 og udateret malertilbud. Af tilstandsrapport af 10/6 2022 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - Tag				
SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Opgang				
BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24		Tagrummets ventilation er utilstrækkelig.	Forholdet medfører risiko for fugtophobning og følgeskader i tagkonstruktionen.	-
25		Der er flere steder angreb af borebiller i tagkonstruktionen.	En fortsat udvikling af angrebet vil kunne svække tagværket.	Der er tale om et ældre insektangreb, men der er stadig aktive insekter.
26		Loftisoleringen ligger generelt ujævnt og ikke tæt i samlinger..	Den ujævne isolering medfører et øget varmetab, men ikke skader.	-
27		Der mangler dampspærre bag isoleringen i tagetagen..	Der er tegn på at varm fugtig luft diffunderer op og afsætter fugt i tagkonstruktionerne.	-

"

Af taksatorrapport af 28/12 2022 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Anmeldelse [nr. 2]:

Det blotlagte loft ser meget anløbet ud og der er mistanke om råd i bjælken.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Bygningsdelen antages at være fra husets opførelse, som er 1930.

Anmeldelse [nr. 3]:

FT har registreret anløb på reposen op til 2 sal i det sydlige hjørne af huset.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Bygningsdelen antages at være fra husets opførelse, som er 1930.

Anmeldelse [nr. 4]:

Skaden består af en tydelig fugt udtrækning på report- loftet.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Bygningsdelen antages at være ændret ifm. en renovering – Det kan ikke afgøres hvornår renoveringen har fundet sted.

...

4. Årsag til skade

...

Anmeldelse [nr. 2]:

Der kan ikke måles aktuel fugt i det udpegede område, ved bjælken (se foto). De af FT konstaterede fugtaftegninger og råd på bjælken, må derfor tilskrives tidligere fugtpåvirkning, sandsynligvis forårsaget af utætheder i tagbelægningen eller lignende.

Anmeldelse [nr. 3]:

Revnedannelsen ved repos skyldes tidligere fugt- og temperaturbetingede bevægelser i murværket, som vurderes at være årsag til revnede puds. Revnen er registreret i bagmuren, i den sydlige del af huset. Bygningsdelen fra 1930 og vurderes derfor at være særligt udsat for modsatrettede bevægelser pga. facadernes længderetninger, hvor den er sammen bygget med nabohuset.

Anmeldelse [nr. 4]:

På besigtigelsestidspunktet kunne der ikke måles aktuel fugt i det anviste skadesområde men der var en fugtaftegning af tidligere fugtpåvirkning (se foto). Inddækningen ved vindue er gennembrudt med skruer, hvilket medfører risiko for fugtindtrængen. Der mangler en tagsten ovenover tagvinduet som ligeledes kan være årsag til fugtindtrængen. Det kan på baggrund af nærværende undersøgelse ikke afgøres hvorvidt førnævnte to skader alene er årsag til de konstaterede fugtaftegninger.

...

5. Beskrivelse af skadesomfang

...

Anmeldelse [nr. 2]: Der kunne på besigtigelsen ikke måles fugt i bjælken (se foto), men etagebjælken var hårdt medtaget af råd svarende til 30 cm – konstateret gennem en åbning FT havde lavet. Der vil kræves yderligere undersøgelse af bjælken, for vurdering bæreevnen/risiko for konstruktionssvigt.

Anmeldelse [nr. 3]: Fra cirka 1,5 meter over gulvhøjde og til loft ses en meget lille revne - grænsende til bagatelagtig i tapet. Det vurderes ikke at have nogen risiko for konstruktionssvigt.

Henset til revnens størrelse vurderes det som sandsynligt, at problemet alene vil kunne afhjælpes ved at erstattes med en elastisk gummifuge i ydervægshjørnets.

Anmeldelse nr. 4): Skadesomfanget kan ikke vurderes ud fra nærværende undersøgelse. Forholdet kræver yderligere undersøgelse.

...

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

...

Anmeldelse [nr. 2]: Der er ikke nævnt noget i TR omkring den anmeldte skade.

Anmeldelse [nr. 3]: Der er ikke nævnt noget i TR omkring den anmeldte skade.

Anmeldelse [nr. 4]:

[Tilstandsrapportens nr. 9]"

"Vurderinger

...

At fugt i vægge og loft i trappeopgang skyldes utæt tag imod syd.

Skimmel på spær og undertag skyldes fejl anbragt isolering.

...

Konklusion

...

Vægge der afdækkes og hvor der konstateres skimmel skal afvaskes med Protox Hysan, således at vækst ikke lukkes inde bag ny væv.

Det hul/ revne der er i tag eller brandmur imod syd skal rep. Og tættes.

Vægge og loft i trappeopgang skal blotlægges og affugtes

Tagsten der mangler imod nord skal fornyes.

Tagsten der er gledet ned skal lægges på plads, og muren skal affugtes.

Spær og undertag skal afvaskes med Protox Hysan for at fjerne skimmelvækst.

Isolering på loft skal rettes til således at det ikke når ud til undertag, hvilket er et krav ifølge bygningsreglementet.

Tagrende på skur skal rettes, således at vandet løber af tagrenden."

Af rapport af 16/9 2024 fra rådgivende ingeniør 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"a) Utætte inddækninger

Klager fremviste ved besigtigelsen fotos af inddækninger. På de fremviste fotos kunne det konstateres, at under ovenlysvinduer er en række tagsten der er lagt oven på zinkinddækning og tagsten, der er fastgjort med skruer ned gennem zinken. Hvor ovenlys møder gavlmur mod nabo ses dårlig og utæt inddækning. Det vurderes, at det konstaterede var til stede 1. februar 2023. Årsagen til det konstaterede er, at inddækningerne ikke er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet. Inddækninger er ikke omtalt i tilstandsrapport. Udbedring er påkrævet. Men det skal ses i en større sammenhæng.

b) Manglende tagsten

Der kunne ved besigtigelsen noteres, at der mangler nogle enkelte tagsten og enkelte tagsten var oplagt på alternativ måde og ikke håndværksmæssigt korrekt. Det er vanskeligt at konstatere, om det var til stede den 1. februar 2023. Det er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det fremgår af det foreliggende materiale, at der er tvivl om, hvornår taget sidst er blevet skiftet. Som nævnt ovenfor foreligger der et tilbud dateret 03.01.2002. Ved besigtigelsen fremviste forsikringstager en regning på arbejdet. Regningen er dateret den 02.07.2002. Taget må således antages at være blevet skiftet i 2002. Udbedring er påkrævet. Men det skal ses i en større sammenhæng.

c) Den håndværksmæssige udførelse af tagbelægningen generelt

Det ovenfor nævnte tilbud og den efterfølgende regning indeholder i oplistningen alt, hvad der skal anvendes for at etablere et ventileret tag udført efter gældende forskrifter og vejledninger med den undtagelse, at der er omtalt blyinddækninger, som blev udfaset i 2001. Taget er således 22 år gammelt. Et tegltag forventes at holde langt over 50 år. Det besigtigede tag forventes ikke at have en lang levetid som følge af forhold, der er beskrevet nedenfor. Taget er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Tagrygningen smuldrer og medfører, at der ledes vand ind i tagrummet og videre ned i etageadskillelsen og skunkrum. Ovenstående er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes, at det konstaterede var til stede 1. februar 2023

Udbedring er påkrævet. Men det skal ses i en større sammenhæng.

d) Forkert vendte udluftninger/ventiler

Ved besigtigelse af tagrum kunne det konstateres, at udluftninger/ventiler er monteret forkert. Rigtig monteret skal de lede vand udenom hullet i udluftningen, men her vendte de modsat, hvilket medfører, at vand fra undertaget ledes ned i tagrummet. Forsikringstager viste en video, hvor der løb vand gennem ventilerne. Ovenstående er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes, at det konstaterede, var til stede 1. februar 2023

Udbedring er påkrævet. Men det skal ses i en større sammenhæng

e) Undertaget

Undertaget er på ingen måde monteret efter de vejledninger og anvisninger, der var gældende i 2002. Det er sjusket og ikke udført håndværksmæssigt korrekt. I ovennævnte tilbud og regning er nævnt, at der bliver udført fuglegitter og fodblik, hvilket medfører, at der skal opbygges en ventileret tagfod. Forsikringstager fremviste fotos, der viser, at der ikke er etableret en ventileret tagfod, og at undertaget ikke er fastgjort til fodblik. Ovenstående er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes, at det konstaterede var til stede 1. februar 2023

Udbedring er påkrævet. Men det skal ses i en større sammenhæng

f) Isolering og ventilation

Ved besigtigelsen kunne der registreres en særdeles ujævn isolering, som lå klods på underlaget. Som følge af at der ikke ved tagudskiftningen i 2002 er blevet udført en korrekt ventileret tagfod er det ikke muligt at sikre den nødvendige ventilation af tagrummet. De få forkert monterede udluftninger/ventiler i undertaget er ikke tilstrækkelige til at sikre den nødvendige udluftning. Forholdet er delvist omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes, at det konstaterede, var til stede 1. februar 2023

Udbedring er påkrævet. Men det skal ses i en større sammenhæng

g) Fugtskader i tagrum/beboelsesrum, herunder skimmel i tagrummet.

Som nævnt under e) er undertaget ikke fastgjort til fodblik. Det medfører, at det vand, der kommer ind på undertaget, ikke ledes til tagrenden, men det ledes ned i hulmuren og i tagrummet og medfører, at der kommer fugtskader i tagrum, etageadskillelse, skunkrum og i beboelsesrum. Disse fugtskader danner skimmel. Ovenstående er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes, at det konstaterede, var til stede 1. februar 2023

Udbedring er påkrævet. Men det skal ses i en større sammenhæng

2) Med hensyn til bjælken i etageadskillelsen er der behov for en vurdering af:

- a. Kan der konstateres råd henholdsvis svækkelse i bjælken?
- b. Hvad vurderes årsagen at være, herunder kan årsagen henføres til forhold anført i tilstandsrapporten helt eller delvist?

- c. Var der på tidspunktet for overtagelsesdagen den 1. februar 2023 tale om en eventuel svækkelse, som indebar nærliggende risiko for skade?
- d. Hvad vurderes eventuelle afhjælpningsomkostninger at udgøre inkl. moms?

Forholdet er ikke blevet besigtiget, da forsikringstager ikke er klar over, hvilken bjælke der er tale om. Forsikringstager har efterfølgende oplyst, at der var blevet åbnet i reposen i forbindelse med en vandskade i køkken. Her kunne det konstateres, at bjælken, ifølge forsikringstager, var anløben uden at den havde mistet bæreevne.

Sammenfatning.

Som følge af, at der ikke er en ventileret tagfod, samt at undertag ikke er fastgjort til fodblik, vil tagrummet fortsat ikke blive ventileret i tilstrækkeligt omfang, og der vil fortsat trænge vand ned og ind i tagrum, etageadskillelse, skunkrum og i beboelsesrum. Disse fugtskader danner skimmel. Inddækninger omkring ovenlys og inddækning i gavl til nabo er mangelfulde. Undertag er ikke oplagt korrekt, og rygningen smuldrer. Det vurderes ud fra et fagligt synspunkt, at der bør foretages en komplet tagudskiftning med tilhørende ventilation og inddækninger alt i henhold til gældende regler og vejledninger. Omkostningen hertil vil jeg vurdere at være ca. 325.000 kr. inkl. moms.

Det vil ikke være uden forhindringer at gennemføre en tagudskiftning på ejendommen ... som følge af, at den er vanskelig tilgængelig og i særdeleshed fra bagsiden. Forhindringer er medtaget i vurderingen af omkostningen.

...

Ejendommen er underlagt Lokalplan nr. ... Ifølge lokalplanen skal der ved tagudskiftning indsendes ansøgning til kommunen. I ovenstående omkostning er der ikke medtaget ydelser til arkitekt- og ingeniørbistand."

Af selskabets taksering af 7/3 2025 fremgår bl.a.:

"Nedenstående vurdering på baggrund af tilbud ... fra [tømrerfirma 3] dateret 04.02.2025.

1. Utætte inddækninger hvor ovenlys møder gavlmur mod nabo.
2. Forkerte vente udluftninger/ventiler i undertaget.
3. Undertaget er ikke fastgjort til fodblik og der er ikke etableret ventileret tagfod.
4. Alene fugtskader der skyldes ovenstående omkring undertaget.

Ad pkt. 1, 3 og 4: Stilladsarbejdet

Der er påkrævet stillads til at udbedre de 3 punkter, mens punkt 2 kan udføres inde fra i tagrummet.

Der opsættes stillads på gade og have facade, inkl. platform til aflægning af tagsten for genoplægning. Plus 1 stk. affaldscontainer.

Pris inkl. moms kr. 41.000, -

Ad. 1: Utætte inddækninger hvor ovenlys møder gavlmur mod nabo.

Fra stillads. Demontering af eksisterende inddækning, puds reparation af brandmur hvor ny inddækning skal monteres. Levering og montering af ny inddækning langs med brandmur.

Pris inkl. moms kr. 20.000, - alder 21 år afskrives tabel F til 93% i alt kr. 18.600, -

Ad. 2: Forkerte vente udluftninger/ventiler i undertaget.

I tagrum over hanebånd demonteres eksisterende undertagsventiler. Levering og montering af nye udluftningsventiler som monteres indefra i tagrummet.

Pris inkl. moms kr. 7.000, - ingen afskrivning

Ad. 3 og 4: Undertaget er ikke fastgjort til fodblik og der er ikke etableret ventileret tagfod.

Der er opfugtet isolering på skunk og skråvægge, hvorfor udskiftning af skadet isolering gøres sammen med arbejdet med fodblik og tagfod. Tag, lægter, og undertag fjernes 3/5- dele op af tagfladen, så den fugtige isolering kan udskiftes.

Fra stillads. De- og genmontering af tagsten. lægges på stillads inkl. fjernelse af lægter. De- og genmontering af tagrender og rendejern. Fjernelse af afstandslister og undertag. Udskiftning af isolering. Levering og montering af undertag og afstandslister. Opbygning af ventileret tagfod inkl. fodblik. Oplægning af lægter og tilbagelægning af tagsten.

De- og genmontering af tagsten inkl. lægter tagrender og rendejern.

Pris inkl. moms kr. 80.000, - ingen afskrivning

Udskiftning af undertag, afstandslister.

Pris inkl. moms kr. 20.000, - afskrivning tabel K 21 år 20% i alt kr. 4.000, -

Udskiftning af skadet isolering kr. 18.000, -

Ad. 4: Alene fugtskader der skyldes ovenstående omkring undertaget.

Fugtskader i form af opfugtet isolering på skunk og skråvægge er medtaget under pkt. 3."

Det fremgår af police af 7/12 2022:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af manglende dampspærre dampspærre, som anmærket i tilstandsrapportens skade 27. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering.
- Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der relateres til utæthed omkring ovenlys, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 9. Forbeholdet omfatter spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering.
- ...
- Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der konstateres i den ubesete del af tagrummet, – og som der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 1+2. Dette skyldes, at den byggesagkyndige ikke har kunne besigtige hele tag-/loftrummet og konstatere eventuelle følgeskader af skaderne, jf. tilstandsrapportens side 7-10 under punktet 'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering."

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

101205

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved *skader* forstås brud, lækage, 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.

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

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1930 og taget blev udskiftet i 2002. Klageren overtog ejendommen den 8/12 2022. Klageren har anmeldt forhold ved tag, undertag og isolering, som ifølge klageren har medført vand-, fugt- og skimmelskader i tagrum og beboelse.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af de anmeldte forhold og allerede afholdte udgifter. Selskabet skal dække genhusning og udgift til sagkyndig bistand i forbindelse med skadeudbedringen. Klageren har anført, at forholdene ikke er anmærket i tilstandsrapporten, og at den af selskabet rekvirerede ingeniørrapport er i overensstemmelse med klagerens byggesagkyndiges vurdering.

Ankenævnet for Forsikring

26.

101205

Selskabet har anerkendt at dække udbedring af utætte inddækninger, hvor ovenlys møder gavlmur mod nabo, udbedring af udluftninger/ventiler, der er vendt forkert, etablering af ventileret tagfod og fastgørelse af undertag til fodblik samt udbedring af fugtskader og skimmel, som skyldes, at undertaget ikke er fastgjort til fodblik. Selskabet har opgjort erstatningen til 158.600 kr. med forbehold for, at anmærkninger i tilstandsrapporten og policeforbeholdene kapitaliseres og fradrages og forbehold for eventuel yderligere afskrivning. Selskabet har pr. kulance anerkendt at dække udgiften til teknisk bistand med 4.250 kr.

Selskabet har afvist at dække øvrige fugt- og skimmelskader konstateret i tagkonstruktionen og beboelsesrum, manglende tagsten, udskiftning af hele taget samt udbedring af isolering og ventilation. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten og policeforbehold. Klageren har ved overtagelsen af ejendommen været bekendt med løse og udfaldne fuger omkring skorsten, mos på tagbelægningen, nedbrydning af kvistflunke, utilstrækkelig ventilation, ujævn loftisolering, manglende dampspærre, vandindtrængen og fugtskader i tagkonstruktionen. Klageren er i tilstandsrapporten advaret mod risiko for fugt- og følgeskader samt risiko for nedbrydning af tag og tagkonstruktion.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse af nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for afholdelse af syn og skøn samt hvor der kan afgives parts- og vidneforklaringer. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og komplekse byggetekniske forhold omkring ejendommens tagkonstruktion, fugttekniske forhold, følgeskader og erstatningsopgørelsen af anerkendte forhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er flere alvorlige og kritiske skader anmærket i tilstandsrapporten, som har relation til de anmeldte forhold, og at selskabets taksering af skaderne ikke

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

101205

er i overensstemmelse med den af selskabet rekvirerede ingeniørundersøgelse. Det er ikke muligt – på det foreliggende grundlag – at afgøre, om den af selskabet opgjorte erstatning er tilstrækkelig til at udbedre de anerkendte forhold, ligesom er ganske usikkert, hvilken udgift der er påkrævet for at dække eventuelle yderligere dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand