

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 101834:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klage af 17/6 2024 har klagernes repræsentant bl.a. anført:

"Hermed indbringer jeg en klage på vegne af [klagerne] over Domus afgørelse i en skadesag, hvor et ret nyt hus står med skade på tagbelægningen på grund af byggefejl fra sælgers opførelse af bygningen i 2018.

Tidslinie

Den 25. juni 2023: Skade anmeldt.
Den 26. juni 2023: Svar fra Domus på anmeldelse med afgørelse og afvisning.
Den 07. juli 2023: Klager udarbejder egen rapport over tagkonstruktionen
Den 07. juli 2023: Indsigelse fra klager til Domus skadeafdeling.
Den 02. oktober 2023: Afgørelse fra Domus med fastholdelse af afvisningen.
Den 16. oktober 2023: Klage til Domus over afgørelsen.
Den 06. december 2023: Svar på klage fra Domus, som fortsat fastholder afgørelsen.
Den 04. april 2024 – klager får udarbejdet egen rapport over tagkonstruktionen af [klagernes rådgivende ingeniør].

Sagsfremstilling

Den 25. juni 2023 anmeldte klager skaden til ejerskifteforsikringen hos Domus.

Der er efter klagers opfattelse tale om en dækningsberettiget ejerskifteskade, idet årsagen til skaderne har været til stede ved overtagelsen og kriterierne for at være en dækningsberettiget ejerskifteskade i henhold til Bekendtgørelse om ejerskifteforsikrings dækningsomfang og forsikringsbetingelserne er opfyldt.

Alligevel har Domus afvist at erstatte udbedring af skader og skaderisici, uanset klager flere gange har skrevet til Domus med klage og redegørelser.

1. Klager har indhentet en ingeniørrapport, hvoraf blandt andet fremgår følgende om tagbelægningen.
2. Taget er en del af et hus, udført som selvbyg, der er udført i 2018.
3. Der ses en række tvivlsomme valg ses rundt omkring på huset.
4. Tilstandsrapporten påpeger ikke forholdene omkring tagets fejl og mangler.
5. Vindtrækbåndene er ikke monteret korrekt iht. til almindelig god bygningsskik af tre årsager **a)** udført uden mulighed for opspænding, **b)** ser det ud til at man har forsøgt at spænde vindbåndene op med almindelige spånskruer og derefter eftersømmed **c)** de er ikke monteret korrekt ved spærfødderne og kan derfor ikke overføre vindlaster til stabiliserende vægge/lodrette vindtrækbånd på en optimal måde.
6. Der er ikke konstateret vandret afstivning under spærfødder. Det vil sige, at taget kun har dårlige muligheder for at overføre vandrette laster til de stabiliserende vægge.
7. Udførslen af vindtrækbånd medfører, at taget og tagskiven kan bevæge sig mere end tilsigtet, hvilket kan forårsage revner i bygningen
8. Tagkonstruktionens levetid i forhold til tilsvarende nyere tagbelægnings er reduceret på grund af måden, som tagkonstruktionen er udført på og den konstaterede skade
9. Sælger i sit selvbyg ikke har iagttaget gældende bygningsreglement, hvoraf det fremgår, at byggeri skal udføres på en sådan måde, at det ikke giver skade på bygningen

Klager har klaget til Domus flere gange i håb om, at skadesagen kunne løses i mindelighed gennem dialog og forståelse for sagens rette sammenhæng, men det er desværre ikke en mulighed, fordi Domus blot fastholder deres afgørelse uden at tage klagers indsigelser seriøst.

Derfor må klager involvere Ankenævnet for Forsikring i håb om en fair og korrekt afgørelse af klagen over Domus Forsikrings vedvarende, udokumenterede og fejlagtige afvisninger.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten om tagkonstruktionen

...

Der var ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om tagbelægningen eller tagkonstruktionens forankring.

Tagkonstruktionen er besigtiget ude- og indefra i henhold til tilstandsrapporten:

...

Domus afvisningsgrunde er uden hold i virkeligheden

Den 26. juni 2023 afviser FRIDA på vegne af Domus med den her begrundelse:

Det anmeldte forhold vedr. tagkonstruktionen, er opstået over 4 år efter overtagelse. Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet.

Det er en standardiseret 'frase' som afsendes fra FRIDA dagen efter anmeldelsen, er modtaget og helt uden at FRIDA reelt har forholdt sig til den skade, som klager har anmeldt til ejerskifteforsikringen, herunder foretaget besigtigelse, hvilket er nødvendigt for at kunne konstatere om klager har ret i sin anmeldelse af skade.

Frasen sendes blot afsted til klager formentlig i FRIDAS forhåbning om, at afvisningen lukker anmeldelsen og klager opgiver skadesagen, hvorved FRIDA sparer at besigtige skaden.

Den 2. oktober 2023 afviser Domus med den her begrundelse:

Taksator oplyser, at der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret vandindtrængning i tagflade. Der er ingen afmærkninger efter fugt på undertag eller spær, ligesom der ikke ses misfarvninger eller skimmel i loftrum.

I forhold til manglende afstivning kan der ikke konstateres åbninger i spærhoveder i kip, revner/sprækker i og ved indfæstninger af sømplader el vinkler på spær.

Vinden trykker fladen, det er korrekt, men det er også et sug og løft i konstruktionen grundet vind.

Der ses ingen revner i murerkrone, mørtelfuger, for- eller bagmure.

Det burde være tegn til revner hvis afstivningen var forkert. Eller hvis der var en stor bevægelse i huset.

Den næste afvisning sker i det mindste på baggrund af en besigtigelse. Afvisningen er dog sket på baggrund af en taksators besigtigelse, som erfaringsmæssigt desværre ikke er særlig grundig eller faglig korrekt.

Undertegnede henviser f.eks. til **ref. 101066**, som er en ankenævnsklage, hvor FRIDAs selv samme taksator kom ud med et helt utilstrækkeligt og bagatelagtigt løsningsforslag og hvor det efter at klager antog en ingeniør med statikeruddannelse er endt med at Domus for nylig anerkendte et betydeligt/stort beløb på 598.000 kroner til udbedring af en tagkonstruktion, som var forkert og utilstrækkeligt forankret, som det også er tilfældet i klagers skadesag.

Det er derfor desværre svært at fæste lid til denne taksators vurdering, idet taksatoren – så vidt undertegnede ved – alene har en baggrund som tømrer.

Klager har derefter indhentet en rapport fra et ingeniørfirma og rapporten er udarbejdet på baggrund af en fysisk besigtigelse med nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen.

Der forefindes **ikke** i kommunens byggesagsarkiv en statisk redegørelse eller redegørelse for afstivende system for huset, som blot er 5 år gammelt på skadetidspunktet. Klager har ikke udført nogen konstruktive ændringer i bygningen i klagers ejertid.

Statiske beregninger er en del af den statiske dokumentation, som altid skal udarbejdes og indsendes til bygge-sagen hos kommunen, uanset at kommuner ikke længere byggesagsbehandler dokumenterne. Dokumenterne skal dog fortsat forefindes i byggesagsmappen hos kommunen i henhold til lovgivningen på området.

Det er derfor et faktum, at bygningens skader og risikoen for flere skader direkte kan henføres til husets opførelse, som er foretaget af sælger som selvbyg.

Den omstændighed at et hus er opført som selvbyg medfører ikke, at klager skal 'leve med', at der er væsentlige mangler ved udførelsen, som har stor betydning for bygningens holdbarhed, har givet skader på bygningen og fortsat vil give flere skader på bygningen.

Klager må med rette kunne forvente, at en bygning opført af en sælger, er udført i overensstemmelse med god byggeskik og at de regler som er inden for byggeri i form af Byggelov og BR18 er overholdt ved opførelsen.

Selv om klager har købt en ejerskifteforsikring uden udvidet dækning, har klager fortsat krav på erstatning fra ejerskifteforsikringens basisdækning for skader og nærliggende risiko for skader på bygningen, som skyldes den måde som bygningen er udført på.

Bygningens udførelse er som det fremgår ikke i overensstemmelse med, hvordan bygningens konstruktioner burde være udført for at kunne betegnes som byggetekniske korrekte og som holdbare løsninger, der ikke giver skade på bygningen, fordi der er sket skade på bygningen og der vil fremadrettet erfaringsmæssigt udvikle sig yderligere skade/flere skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger i henhold til ingeniørens rapport.

Der er konstateret skader på tagbelægningen og i tagkonstruktionen

Taget og tagrummet udviser i øjeblikket ikke tegn på vandgennemtrængning som følge af utætheder.

Der ses imidlertid stykker af tagsten, som ligger i tagbelægningens bølger flere steder. Disse stykker stammer fra samlingerne mellem tagstenene. Tagstenene har forskubbet sig og ikke ligger i deres korrekte tandsamlinger.

Vindtrækbåndene i taget er ikke monteret i henhold til gængs byggeskik, idet de **a)** er udført uden mulighed for tilspænding og **2)** ikke er korrekt forbundet til trækforbindelserne til fundamenterne.

Den omstændighed, at tagstenene er gået i stykker og har forskubbet sig, er i sig selv en dækningsberettiget skade og burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, fordi det er umiddelbart visuelt for en bygningssagkyndig under hans gennemgang af bygningen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Klager skal ikke kunne sige om revner/flækkede tagsten har været til stede ved overtagelsen, men under alle omstændigheder så har årsagen (*manglende afstivning hæftning på spær, hvilket var visuelt for en bygningssagkyndig ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten*) til at tagstenene er skadede været til stede ved overtagelsen.

Fordi tagstenene er gået i stykker og fordi tagstenene har forskubbet sig, er det desværre indlysende at det kun et spørgsmål om tid, før der kan ske vandindtrængning gennem tagbelægningen.

Det er ingeniørens klare vurdering, at tagbelægningen er udført med fejl, der på sigt vil medføre vandskader og øge potentialet for svamp og skimmelskader i det resterende byggeri.

Den måde som vindtrækbånd er udført på, er årsag til, at taget og tagskiven kan bevæge sig mere end tilsigtet. Det betyder at dette i sig selv har betydning for det skadebillede bygningen har nu og vil få fremadrettet.

Ligger tagkonstruktionen ikke korrekt fastgjort/forankret til/på bygningen, da kan dette forårsage revner i mure lige som det naturligt vil få betydning for tagets holdbarhed som klimaskærm på bygningen og restlevetid, som er dårligere/ringere end for tagkonstruktioner, som er tilsvarende for klagers hus, men udført byggeteknisk korrekt med korrekt forankring til bygningen.

Afskalningerne af taget vil med tiden accelerere, hvis fejlene i udførslen ikke udbedres hurtigst muligt, fordi årsagen til afskalningerne fortsat er til stede.

Bevægelser i tagskiven vil med al sandsynlighed ligeledes medføre, at undertagets levetid er væsentligt nedsat alene på grund af tagkonstruktionens udførelse.

Ingeniøren har ved sin gennemgang ikke fundet tegn på, at de manglende opstramningsbeslag og mangelfulde forbindelse til lodrette trækforankringer til fundamenterne har været udført korrekt og efterfølgende er blevet demonteret og efterfølgende bortskaffet - f.eks. ved efterladte skruehuller i træ eller misfarvninger i træet.

Det er derfor et faktum, at de pågældende fejl og mangler – som har ført til skaden på bygningen og risikoen for yderligere skader, herunder nedsat holdbarhed og levetid for nævnte bygningsdele - har været til stede i hele bygningens levetid og derfor skyldes sælgers opførelse af bygningen.

Ingeniøren oplyser, at den manglende skivevirkning af den vandrette skive imellem boligen og tagrummet let kan konstateres i forbindelse med en grundigere bygningsgennemgang.

Ingeniøren bekræfter desværre også, at såfremt der ikke er udført vandret afstivning, eller såfremt at en evt. afstivning er udført med samme ringe byggetekniske kvalitetsniveau svarende til vindkrydsbåndene, vil huset vise dette eks. ved revner i for- og bagmur, og i grelle tilfælde ved væltede vægge.

Det bør derfor hurtigst muligt afklares om der også er tale om, at der ikke er udført en korrekt vandret afstivning.

Klager vedlægger ingeniørrapporten til brug for Ankenævnets behandling af klagesagen og har på den måde dokumenteret, at den ringe udførelse af tagkonstruktionen har medført skade på bygningen og at der er nærliggende risiko for yderligere skade på denne ret nye bygning opført i 2018 og som således kun er ganske få år gammel.

Klager gør opmærksom på, at der er en overhængende fare for eskalering og ustabil konstruktion med følgeskader i sigte hvis der ikke sker omgående udbedringer på grund af den utilstrækkelig afstivning. Det er ingeniørens vurdering, at der bør undersøges yderligere omkring vedhæftning/forankring i vægge og for eventuelle følgeskader.

Klager henviser til relevant ankenævnspraksis

Ud over at henvise til den verserende og endnu ikke afsluttede klagesag med **ref. 101066**, henviser klager også til følgende illustrative og relevante kendelser, som tidligere er afsagt af Ankenævnet:

AK 96316, hvor klager af tagsten – som i klagers skadesag – var tilfældet på en kun 14 år gammel tagbelægning. Klagers tagbelægning var kun 5 år gammel på skadetidspunktet før der var afskalninger fra tagstenene, som sås i bølgerne som stykker af tagsten.

Hertil kommer de forskubbede tagsten med risiko for vandindtrængning og den manglende forankring af tagkonstruktionen, som skal tillægges i klagers skadesag:

...

I **kendelse 71030** lå tagstenene løst på en bygning opført i 2000. tagstenene er heller ikke i klagers skadesag lagt korrekt, idet tagstenene mange steder 'tander' og åbner til undertaget og for at nedbør kan få adgang. Mange undertagsmaterialer påvirkes desuden af solens UV-stråler, der som bekendt mørner undertagsmaterialet, som er beregnet til ikke at blive udsat for direkte sollys. Sælger har umiddelbart ikke bekostet et UV-bestandigt undertagsmateriale:

...

I **kendelse 55824** lå tagstenene også løst og havde forskubbet sig ligesom tagstenene i klagers tagbelægning har idet de tander i rækker:

...

I kendelse 92442 drejede klagen sig blandt andet over en mangelfuld forankring som det også var tilfældet i ref. **101066** og klagers aktuelle skadesag.

Mangelfuld forankring af en tagkonstruktion er en nærliggende risiko for stormskader på bygningen om vinden i retning og styrke rammer de svageste punkter. Det er almindelig kendt:

...

Kendelse 68595 bekræfter klagers ingeniørs bekymring for, at den manglende forankring af tagkonstruktionen typisk giver følgeskader på bygningen og at der derfor i forbindelse med udbedringen bør sikres, at der ikke tilbagestår uafklarede følgeskader:

...

Refusion af udgifter til bistand

Klager har haft udgifter til ingeniørrapport udarbejdet på baggrund af en undersøgelse og [klagerens repræsentant] i forbindelse med skadesagen.

Klager mener, at Domus bør erstatte udgiften til bistanden, idet Domus fejlagtigt afviste at erstatte udbedringen af skaden flere gange, uanset klagers gentagne indsigelser over for Domus.

Klager har derfor haft behov for såvel bistand til dialogen om det videre forløb og til at dokumentere over for Domus, at selskabets afgørelse var fejlagtig.

Klager afventer nu svaret fra Domus på klagen

Klager venter nu på, at klagen forelægges for Domus og at Domus svarer på ankenævnsklagen."

Selskabet har den 8/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledningsvist skal bemærkes, at klagers ejendom er blevet genbesigtiget ved ekstern ingeniør ... den 9. oktober 2024.

På baggrund heraf, har [selskabets eksterne ingeniør] udarbejdet den som sagens bilag A fremlagte besigtigelsesrapport.

Indklagede har efterfølgende anmodet [selskabets eksterne ingeniør] om uddybende svar vedrørende den af ingeniøren anviste udbedringsmetode, hvilke svar fremlægges som bilag B.

På baggrund heraf har indklagede til klagers repræsentant fremsendt revideret afgørelse med dækning.

Afgørelsen af 31. oktober 2024 fremlægges som sagens bilag C.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101834

Indklagede har herefter rettet henvendelse til håndværker med henblik på dennes afgivelse af tilbud.

Undertegnede skal venligst anmode ankenævnet om at sætte sagen i bero indtil indklagede har modtaget tilbud fra håndværker og udarbejdet erstatningsopgørelse til klager."

Af mail af 31/10 2024 – bilag C – fra selskabet til klagerne fremgår bl.a.:

"Du har tidligere modtaget en afvisning af din sag vedrørende tagkonstruktionen på baggrund af de oplysninger og undersøgelser som der var foretaget på daværende tidspunkt. Efterfølgende har du fået en ingeniør til at undersøge tagkonstruktionen nærmere, og på baggrund af de nye oplysninger du har fremsendt, har ejerskifteforsikringen foretaget en genbesigtigelse af tagkonstruktionen med en ingeniør.

Jeg har gennemgået de nye oplysninger i sagen, og oplysningerne medfører at den tidligere afgørelse du har modtaget ændres.

Både din ingeniør og den ingeniør ejerskifteforsikringen havde med ude til genbesigtigelsen er kommet frem til, at tagkonstruktionen er delvist afstivet, men ikke i et tilstrækkeligt omfang. Ved genbesigtigelsen kunne der konstateres at betontagstenene var monteret med bindere, der kunne ikke konstateres nogen skader på bygningen, murkrone eller tagkonstruktionen. Der kunne konstateres delvis afstivning af tagkonstruktionen.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader, eller nærliggende risiko for skader, som har været tilstede da du overtager ejendommen. Det er vores vurdering at der på nuværende tidspunkt ikke ses nogen skader på bygningen, men at den delvist manglende afstivning af tagkonstruktionen udgør en nærliggende risiko for skade som har været tilstede da du overtog ejendommen, på baggrund af de ingeniørudtalelser der nu foreligger. Ejerskifteforsikringen dækker således en udbedring af den delvist manglende afstivning i tagkonstruktionen i henhold til nedenstående udbedringsmetode:

Udbedringsforslag iht. ovennævnte:

1. Der etableres gitterbjælke ca. midt i tagkonstruktion som vist på illustrationsskitse 01. Sammentidelig rettes event. udbøjninger af spær. Der anvendes træprofiler 45x125 mm – konstruktionstræ C14. Samlinger udføres med hulplader eller tilsvarende kvalitet med skruer.
2. Der etableres vandrette stringere på begge sider af tagfladen. Stringere udføres af træprofiler 45x125 mm – konstruktionstræ C14 monteret på flad mod spær. Forankringer i spær med 2 stk. skruer 5x100. Sammentidelig rettes event. udbøjninger af spær - helt til stærn.
3. Der etableres afstivende trækbånd med tilhørende beslag og båndspænder (som vist på illustration 01). Der anvendes hulbånd 25x2.0 som Paslode, Simpson eller tilsvarende kvalitet. Samlinger og forankringer udføres iht. producents vejledninger.

Jeg har bedt en håndværker om at afgive tilbud på ovenstående udbedringsmetode, ud fra den rapport jeg har modtaget fra ingeniøren efter genbesigtigelsen. Jeg vedhæfter for god ordens

skyld rapporten. Jeg vedhæfter ligeledes en uddybende forklaring på udbedringsmetoden, som ingeniøren har beskrevet overfor vores taksator efterfølgende. (Ingeniøren skriver med blå og vores taksator med sort skrift.)

Dertil dækker ejerskifteforsikringen rimelig og nødvendige undersøgelsesudgifter. Da rapporten fra din ingeniør har medført at vi har ændret vores tidligere afgørelse, dækker ejerskifteforsikringen således udgifter til din ingeniørs rapport af 4. april 2024. Du bedes derfor venligst fremsende faktura for rapporten, således at beløbet kan medtages i erstatningsopgørelsen.

Du skal selvfølgelig også selv være velkommen til at indhente tilbud på den anviste udbedringsmetode, som du kan fremsende til ejerskifteforsikringen på kvalitet@domusforsikring.dk, med angivelse af skadenummer i emnefeltet.

Ejerskifteforsikringen afventer på nuværende tidspunkt at modtage tilbud på den anviste udbedringsmetode. Når vi har modtaget tilbud (eventuelt også tilbud du selv har indhentet), vil tilbuddene blive vurderet og derefter kan der udarbejdes en erstatningsopgørelse."

Klagernes repræsentant har i brev af 15/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus har efter at klagen blev indbragt for Ankenævnet anerkendt at erstatte en udbedring af skaden på tagkonstruktionen med en erstatning, som på nuværende tidspunkt er opgjort til 27.250,00 kroner.

Klager kan dog desværre konstatere, at både skadens omfang og udbedringens pris desværre ikke er fastsat korrekt og derfor er utilstrækkelig til, at dække klagers udgifter i forbindelse med skadens udredning og udbedring.

Domus samarbejdende ingeniør skriver i sin rapport:

...

Der er ikke konstateret skader på gitterspær, ingen konsekvenser for bæreevne.
Der er ikke konstateret skader af tagsten.

Klagers ingeniør har i sit notat dokumenteret tagbelægningen skadet:

...

Det er derfor dokumenteret fakta, at tagbelægningen er skadet og det ses tydeligt på de her fotos af tagbelægningen. Derfor er det også helt forkert og i strid med de faktiske forhold, når Domus ingeniør skriver, at tagbelægningen ikke er skadet.

Tagbelægningen har taget skade, hvilket klager har dokumenteret gennem billeder/ingeniørnotat. Det indgår ikke i udbedringstilbuddet fra Domus, at den skadede tagbelægning også udbedres. Det er derudover klagers vurdering, at udbedringsarbejdet ikke kan udføres tilfredsstillende inde fra.

Klager har for nogle dage siden åbnet taget sammen med en tømrer og konstruktør for at se om den lodrette forankring til fundament fandtes som indtegnet på tegningerne over huset. Denne forankring kunne ikke konstateres, hvorfor udbedring af den lodrette forankring til fundament også skal tilføjes til skadens omfang.

Domus er tidligere foreholdt at det var klagers opfattelse, at også den lodrette forankring var utilstrækkelig, hvortil Domus oplyste, at det var op til klager at finde bevis for, at den ikke er der. Domus ville ikke være med til at åbne ved besigtigelsen, hvilket havde været en mulighed, når der i forvejen var konstateret utilstrækkelig forankring af tagkonstruktionen andre steder i bygningen.

Klager har derfor nu dokumenteret, at også den lodrette forankring er utilstrækkelig.

Klager har kontaktet sin [rådgivende ingeniør] for en udtalelse om det på tidspunktet tilbudte dækningsomfang fra Domus side samt tilbudsgivende firmas udarbejdede tilbud.

Ingeniøren udtaler, at han er rystet over, at man fra sælgers side ikke har fulgt selv de indledende kapitler i statikkens abc. Vi er helt enige i at de manglende afstivninger skal indarbejdes, og det kræver at taget skal udskiftes for at kunne udføre arbejdet ordentligt. Ingeniøren har fremsendt en vejledning fra H+H, der viser grundprincipperne for afstivning og kan konstatere, at han desværre ikke ser nogen af principperne efterlevet i det udbedringsforslag, som Domus har fået udarbejdet hos [selskabets eksterne ingeniør].

De lodrette trækforankringer har klagers ingeniør konstateret udført, hvor der tages sten ud ved soklen og så indlimes en gevindstang i fundamentet, som man efterfølgende kan spænde forankringen op i. Den vandrette afstivning kan både laves over og under spærfooden. Så enten skal loftene ned og båndet monteres nedefra med efterfølgende reparationer på vægge og nye/genopsatte lofter. Eller også skal båndet monteres oppefra, hvor den indblæste isolering og ventilationsanlægget er i vejen. Begge metoder er udfordrende.

Vindkryds i taget er vist uddebatteret.

I forhold til det håndværkertilbud som Domus efterfølgende har indhentet, finder klagers ingeniør, at det er tydeligt, at tilbudsgiver ikke har forstået opgavens omfang. Det kan skyldes, at tilbudsgiver blot har givet tilbud ud fra taksatorens rapport.

Da taksatorens rapport efter klagers ingeniørs opfattelse mangler faglig substans, så beder klager om, at der sker en ny fælles besigtigelse, hvor Domus og tilbudsgiver sammen med klagers ingeniør og klager får lejlighed til, at revidere skadens omfang og konsekvenserne i forhold til en på tidspunktet utilstrækkelig fastlagt udbedring.

Klagers ingeniør påtaler blandt andet også:

Vi mener i modsætning til Consult-ing ikke at det er realistisk at man kan udføre reparationsarbejdet indefra, fordi:

- Det vil være tæt ved umuligt for tømreren at justere på placeringerne af de enkelte spær, når bevægelserne hæmmes af undertag + tagsten
- Undertaget vil være i vejen for arbejdet de steder hvor eksempelvis det lodrette trækbånd skal føres over spær.
- Tagrummet er isoleret med indblæst isolering – hvordan forestiller man sig at det vil være at arbejde rundt i det?
- det vil være meget tungt arbejde
- der er ikke taget hensyn ventilationsanlægget i loftsrummet (plads)
- arbejdsmiljømæssigt (arbejdsstillinger) er formegentligt heller ikke så godt.
- Tagstenene har som jeg husker det også den udfordring at udlægningsplanen ikke helt passer til tagets mål. Dvs. at de skal omlægges under alle omstændigheder.

Desuden er det meningsløst at forsøge at bevare en tagskive, når tagstenene alligevel helt eller delvist skal skiftes.

Jeg henviser til klagesag 99987 hos Ankenævnet, hvor Domus med samme rådgivende ingeniør og samme taksator foretog flere vurderinger og flere gange fastsatte både udbedringens omfang og udbedringens pris forkert.

Der er i klage 99987 også tale om en utilstrækkelig forankring af en tagkonstruktion og sagen er endnu ikke afgjort, men Domus har undervejs flere gange måtte ændre dækningstilsagn under klagens behandling efter klagens indbringelse for Ankenævnet og har efter et længere 'tovtrækkeri' anerkendt at erstatningen var voldsomt højere end først tilbudt af Domus.

Det kunne måske tyde på et vist mønster fra Domus side, der tager et generelt afsæt i mindstebetragtninger frem for korrekte fastsættelser af skadernes omfang og dermed også udbedringernes pris, uanset Domus benytter sig af en samarbejdende ingeniør.

Om det skyldes manglende faglig omhu/dygtighed fra Domus/ingeniørens side eller om det er en kalkuleret fremgangsmåde at tage afsæt i ikke korrekte udgangspunkter, der ikke på tilstrækkelig vis udbedrer skaden på/i klagers hus, kan klager naturligvis ikke vide, men det er da påfaldende, at der ligefrem verserer flere skadesager om utilstrækkelig forankring af tagkonstruktioner, hvor Domus sammen med deres ingeniør når et forkert resultat.

Klager gør opmærksom på, at det er yderst farligt for såvel bygning, som beboere i bygningen og naboer, når en tagkonstruktion er utilstrækkeligt forankret. Det er således en meget alvorlig skade.

Klager er frustreret over en uhørt ringe skadesagsbehandling fra Domus side

Domus har tidligere afvist, at der kunne være den konstaterede skade, som klager lige fra start, har

dokumenteret med fotos og beskrivelse. Den uretmæssige afvisning medførte, at klager – på trods af at have fremlagt dokumentation i form af fotos og beskrivelse af skaden, var nødt til at hyre et ingeniørfirma til at beskrive og dokumentere skaden og dens omfang i et byggeteknisk notat udarbejdet på baggrund af undersøgelse og beregninger.

Det er dyr købt rådgivning for en privat forbruger henset til, at klager i forvejen allerede havde dokumenteret den skade, der nu under ankenævnsagen endelig er anerkendt dækningsberettiget af Domus. Klager oplever, at Domus måske havde håbet på at kunne køre klager træet ved at

sende klager på vildspor i forhold til skadens betydning og omfang ved blot at afvise dækning, uanset der forelå dokumentation fra klager.

Domus skrev tidligere: 'I forhold til manglende afstivning kan der ikke konstateres åbninger i spærhoveder i kip, revner/sprækker i og ved indfæstninger af sømplader el vinkler på spær. Vinden trykker fladen, det er korrekt, men det er også et sug og løft i konstruktionen grundet vind. Der ses ingen revner i murerkrone, mørtelfuger, for- eller bagmure. Det burde være tegn til revner hvis afstivningen var forkert. Eller hvis der var en stor bevægelse i huset'.

Tagbelægningen var netop med tydelige sprækker og ødelagte teglsten. Dette er dokumenteret fra skadesagens start. Så det svar Domus gav til klager dengang (ovenstående) er et fuldstændig forkert og ufyldestgørende svar til klager, som forsikringstager hos Domus.

Der begynder nu revnesætning ved nord-vestlige terrassedør og i gavl. Mens det hele tiden har været dokumenteret at vindbåndsafstivning har været for lidt. Men nyere tids mørtelfuger af funktionsmørtel har ofte stor styrke, hvorfor det tager tid for disse revner at manifestere sig synligt.

Lignende eksempel er nedenstående tekst i afvisningsmailen fra Domus, som klager også ser som et uretmæssigt forsøg på at tørre udgiften til skadens udbedring af på klager: 'Det fremgår af købsaftalen, at du har fået udleveret snittegninger for huset, hvorfor du har kunnet se, hvordan bygningen er opført ifølge snittegningerne, men du har på dette tidspunkt ikke krævet et nedslag i købsprisen grundet manglende bygningsdele i tagkonstruktionen'.

Snittegninger viser ikke en bygnings afstivning. Det er derudover ikke en købers ansvar at finde skjulte konstruktionsfejl i bygningen og derfor slet ikke konstruktionsfejl, som kræver fagindsigt på specialistniveau. I flere tilfælde vil dette kræve destruktive indgreb at finde. Hvis der efter Ejerskifteforsikringens ikrafttrædelse konstateres skjulte konstruktionsfejl med betydning for bygnings holdbarhed, så er det der som udgangspunkt tale om en skade, som Ejerskifteforsikringen skal erstatte udbedringsudgiften til. Det er et af Ejerskifteforsikringens formål.

I samme afvisningsmail står der endvidere nedenstående i forhold til bygningssagkyndiges viden og rapport:

'Ligeledes er det alene en visuel gennemgang der foretages, hvor specialviden inden for eksempelvis tagkonstruktioner ikke kan forventes. Ligeledes skal sædvanlige skader for hustypen/husets alder ikke nævnes. På tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, har den beskikkede byggesagkyndig ikke kunnet konstatere nogen skader ved hans gennemgang, eller nødvendigvis haft specialviden i forhold til tagets konstruktion.'

Det er præcis det som en byggesagkyndig skal kunne, det ligger endda i navnet. Vedkommende skal have viden på specialistniveau for de synlige bygningsdele, der er i den type bygning, som han har accepteret at gennemføre et huseftersyn i med henblik på at udarbejde en tilstandsrapport for bygningen. En bygningssagkyndig er dog ligesom en køber ikke påkrævet at vide, hvad der er af eventuelle skjulte skader i bygningen.

Erstatningen skal fastsættes ud fra en byggeteknisk korrekt udbedring af tagskaden

Klager beder i klagesagen blot om, at Domus erstatter skaden med det erstatningsbeløb, der skal til for at stille klager som om skaden ikke var sket, altså erstatter en udbedringsløsning, der kan udbedre skaden i tagkonstruktionen byggeteknisk korrekt, så tagkonstruktionen er forankret i overensstemmelse med de krav, der gælder for forankring af tagkonstruktioner. Tagbelægningen skal efter ubedringen fremstå uden skadede tegl og åbninger, som gør at tagbelægningen ikke kan virke som det er hensigten for tagbelægninger. Tagbelægningen er en klimaskærm og står så at sige først for, når der kommer nedbør.

Klager afventer en fælles besigtigelse til afklaring af skadens omfang og ubedringens indhold

Klager venter nu på, at Domus i deres svar i ankenævns sagen forhåbentlig accepterer et fællesmøde på ejendommen og en fornyet dialog om dækningens omfang og ubedringens indhold og pris. Ligeledes beder klager om, at Domus anerkender at erstatte de udgifter som klager har til bi-stand fra henholdsvis ingeniør og undertegnede.

Domus har ændret deres afvisningen til en anerkendelse efter involvering af ingeniør og undertegnede. Herefter mangler blot at blive fastsat et korrekt ubedringsomfang og at der derefter fastsættes en pris på det korrekte ubedringsomfang.

Klagesagen kan desværre ikke afsluttes endnu

Klager har stor forståelse for, at Domus gerne vil have ankenævns sagen til at forsvinde. Det har Domus imidlertid haft mulighed for inden indbringelsen for Ankenævnet, hvilket blev fravalgt af Domus. Derfor er sagen endt hos Ankenævnet.

Klagesagen hos Ankenævnet kan afsluttes med 'Selskab opfyldt', når der foreligger et tilstrækkelig fastsat skadeomfang og tilhørende udbedringspris, der kan danne grundlag for en tilstrækkelig erstatning og Domus også har anerkendt at erstatte klagers udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand i forbindelse med skadesagen.

Det er således helt op til Domus selv om sagen kan afsluttes med et 'Selskab opfyldt klagers krav' eller om det bliver nødvendigt at Ankenævnet behandler sagen og tager stilling til den resterende erstatnings størrelse, hvis ikke Domus formår at beregne skadens omfang og udbedringspris på tilfredsstillende vis samt betaler klagers udgifter til bistand, der alene er generet på grund af Domus fejlagtige afvisning af dækning for en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 7/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede skal herved vende tilbage overfor Ankenævnet for Forsikring med status i ovennævnte sag.

Supplerende faktiske omstændigheder

Domus Forsikring anerkendte i afgørelsen af 31. oktober 2024, fremlagt som bilag C, dækning for, at der for så vidt angår manglende/nedsat vandret afstivning i klagers tagkonstruktion skulle foreligge en nærliggende risiko for skade.

Herefter indhentede Domus Forsikring tilbud på det anerkendte.

Domus Forsikring fremsendte erstatningsopgørelse til klager ved mail af 11. november 2025 sammen med tilbud fra [tømrerfirma], der dannede grundlag for takseringen. Mailen med tilbud fremlægges som bilag D.

Tilbuddet fra [tømrerfirmaet] er afgivet på baggrund af den foreslåede udbedringsmetode i besigtigelsesrapporten fra [selskabets eksterne ingeniør] fremlagt i sagen som bilag A, hvoraf fremgår: 'Udbedringsforslag iht. ovennævnte:

1. Der etableres gitterbjælke ca. midt i tagkonstruktion som vist på illustrationsskitse 01. Sammentidlig rettes event. udbøjninger af spær. Der anvendes træprofiler 45x125 mm – konstruktionstræ C14. Samlinger udføres med hulplader eller tilsvarende kvalitet med skruer.
2. Der etableres vandrette stringere på begge sider af tagfladen. Stringere udføres af træprofiler 45x125 mm – konstruktionstræ C14 monteret på flad mod spær. Forankringer i spær med 2 stk. skruer 5x100. Sammentidlig rettes event. Udbøjninger af spær - helt til stærn.
3. Der etableres afstivende trækbånd med tilhørende beslag og båndspænder (som vist på illustration 01). Der anvendes hulbånd 25x2.0 som Paslode, Simpson eller tilsvarende kvalitet. Samlinger og forankringer udføres iht. producents vejledninger.'

Der har efterfølgende mellem klager og indklagede været uenigheder omkring dækning og udbedringsmetode vedrørende den i sagen omhandlede tagkonstruktion og tagbelægning.

Indklagede har på baggrund heraf rettet henvendelse til bygningsingeniør ved [selskabets eksterne ingeniør]. Korrespondancen mellem indklagede og ingeniør [selskabets eksterne ingeniør] fremlægges som bilag E.

Efterfølgende har Domus Forsikring ved skrivelse af 3. marts 2025 fastholdt den tilbudte udbedringsmetode og udførligt redegjort for, hvilke forhold efter Domus Forsikrings opfattelse er henholdsvis omfattet og ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Afgørelse og endelig erstatningsopgørelse af 3. marts 2025 fremlægges som bilag F.

For god ordens skyld bemærkes, at klager naturligvis har frit håndværkervalg, således, at klager selv betaler en eventuel merudgift ved at vælge en anden håndværker.

Dækning og udbedringsmetode

Det gøres gældende, at klager ikke har ført bevis for, at der foreligger egentlige skader i ejerskifteforsikringens forstand, og indklagede udelukkende er forpligtet til at anerkende dækning for udbedring af den manglende vandrette afstivning i tagkonstruktionen.

Det gøres ligeledes gældende, at klager ikke har ført bevis for, at den tilbudte udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig til at fjerne den nærliggende risiko for skade, som Domus Forsikring har anerkendt dækning for.

Domus Forsikring fastholder således, at man både for så vidt angår dækning og udbedringsmetode, har tilbudt det man er pligtig at tilbyde, og der henvises i det hele til argumentationen fra indklagedes side i erstatningsopgørelsen fremlagt som bilag F."

Klagernes repræsentant har i brev af 5/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager medsender et nyt ingeniørnotat dateret 25. marts 2025, der mere detaljeret redegør for de byggetekniske issues og skaderne på bygningen.

Manglende handling fra Domus

Domus meldte tidligere tilbage, at der skulle foretages en besigtigelse med en ny ingeniør for at revidere skadens omfang og konsekvenser. Det løfte er desværre ikke blevet indfriet af Domus.

Dette er på trods af en klar erkendelse fra Domus, at den oprindelige rapport udarbejdet af ... fra [selskabets eksterne ingeniør] var både mangelfuld og utilstrækkelig i henhold til meddelelsen til Ankenævnet den 7. februar 2025:

...

Det er bemærkelsesværdigt, at Domus selv, i en anmodning til Ankenævnet den 7. februar 2025, bad Ankenævnet om fire ugers fristforlængelse med den begrundelse, at der var behov for endnu en besigtigelse, denne gang med en ny ingeniør.

Til trods for denne anerkendelse af behovet for yderligere vurdering, valgte Domus alligevel at levere en vurdering baseret på gammel viden fra [selskabets eksterne ingeniørs] oprindelige rap-

port. Denne tilgang har ikke inddraget de konklusioner, som klagerens ingeniør fremlagde, og har ikke medført den nødvendige revidering af skadens omfang eller foreslåede løsninger.

Klageren stiller med rette spørgsmålstejn ved Domus' vilje til at bidrage konstruktivt til en korrekt og tilstrækkelig løsning. Den manglende besigtigelse med en ny ingeniør og fraværet af en fyldestgørende vurdering har resulteret i, at tagkonstruktionen fortsat mangler både vandret og lodret forankring. Disse mangler har ført til omfattende skader på bygningen, herunder forskubbede tagsten, revner i murværk og sokkel, samt en kompromittering af bygningens klimaskærm.

Vandret forankring

Vedrørende den vandrette forankring har klageren fremlagt dokumentation, der viser, at de nødvendige kryds under spærfødderne mangler.

Domus har tidligere besigtiget denne mangel uden at give tilstrækkelig tilbagemelding om en løsning, der lever op til kravene i bygningsreglementet. Det blev konstateret, at Troldekt-lofter og listelofter ikke kan fungere som tilstrækkelig afstivning.

Det fremgår også, at der ikke er korrekt montering af vindtrækbånd, hvilket yderligere underminerer tagkonstruktionens integritet.

I denne sammenhæng refererer 'integritet' til bygningens strukturelle stabilitet og evne til at modstå belastninger, som for eksempel kraftig vind eller andre miljøpåvirkninger. Det indebærer, at bygningen er konstrueret og forankret korrekt for at sikre, at alle dele af konstruktionen arbejder sammen for at opretholde styrke, sikkerhed og holdbarhed for bygningen.

Lodret forankring

Med hensyn til den lodrette forankring fremhæver klageren ingeniørnotatet fra den 25. marts 2025, hvor det konstateres, at tagkonstruktionen ikke er forankret til fundamentet. Den manglende lodrette forankring øger risikoen for alvorlige skader ved kraftige vindstød og orkanlignende vejrforhold.

Dette er ikke blot en teoretisk risiko – skaderne er allerede tydelige og dokumenteret, herunder forskubbede tagsten med åbninger i samlingerne og revner i bygningsstrukturen.

Klageren gør opmærksom på, at delvise udbedringer ikke kan løse problemet i tilstrækkeligt og nødvendigt omfang, da bygningen fortsat vil være usikker på sigt uden en fuldstændig løsning, der omfatter en tilstrækkelig udbedring af både vandret og lodret forankring i det nødvendige og korrekt fastlagte omfang.

Klageren har indhentet vurderinger fra fire byggetekniske eksperter og fremsendt omfattende dokumentation, der understøtter behovet for en byggeteknisk korrekt og tilstrækkelig, nødvendig udbedring.

Trods dette har Domus ikke imødekommet kravene og har i stedet foreslået en delvis løsning, der ikke adresserer problemets kerne.

I stedet har Domus gentagne gange benyttet sig af denne mangelfulde rapport og desværre undladt at inkludere vurderinger fra de bygningskonstruktører og den ingeniør, som bistår klager.

Håndværkerfirmaet, der samarbejder med Domus, har desuden afgivet tilbud på udbedring, som er baseret på den erkendte mangelfulde rapport fra Domus ingeniør uden selv at besigtige bygningen. Det medfører så, at udbedringstilbuddet ikke er tilstrækkeligt til at udbedre skaden byggeteknisk korrekt og ikke har medtaget udbedring af følgeskaderne.

Klager oplever desværre, at Domus på den måde trænerer sagen og forsøger at undgå at bidrage konstruktivt til en korrekt udbedringsløsning og hurtigst muligt.

Dette har efterladt klager med en fortsat uløst erstatningssag, hvor omfanget af skaden ikke er korrekt fastlagt fra Domus side, idet Domus mangler at anerkende en korrekt udbedringsløsning, der fremadrettet sikrer og udbedrer bygningens stabilitet og holdbarhed samt følgeskaderne på bygningen.

Ved taksators seneste besigtigelse gav han klager ret i, at det udbedringsforslag og tilbud, som klager tidligere har fremlagt fra deres byggetekniske rådgiver. Klager beder Domus vedstå taksators udtalelse i forhold til tagbelægningen. Udtalelsen kan bevidnes af de tilstedeværende.

Tagbelægningen er udskiftningsparat alene på grund af tagkonstruktionens manglende forankring

Ved taksators seneste besigtigelse nævnte han selv, at en delvis udskiftning af tagbelægningen ikke er en tilstrækkelig og holdbar løsning. Klager beder Domus vedstå taksators udtalelse i forhold til tagbelægningen. Udtalelsen kan bevidnes af de tilstedeværende.

At kommunen har givet en byggetilladelse, er ikke en garanti for den faktiske byggetekniske udførelse

Idet det er flere år siden, at kommunerne holdt op med at byggesagsbehandle og føre tilsyn med nyopførte huse før indflytningstilladelse, som det skete i tidligere tider, så kommer det til at klinge hult, når Domus argumenterer for, at kommunen har godkendt byggeriet.

Parcelhusbyggerier er ikke længere kontrolleret af kommunen. Kommunen har ikke godkendt, at projekttegning og det reelt opførte byggeri stemmer overens. Det har siden indførelsen af ordningen med byggeskadeforsikring været praksis, at kommunerne ikke længere bruger ressourcer på at godkende byggerierne, men blot arkiverer byggemateriale så som tegninger etc. i byggesagsmappen, idet ansvaret for en byggeteknisk korrekt udførelse af byggeriet og overholdelse af lovgivningen påhviler bygherren og ikke kommunen.

Det er derfor ikke korrekt, at kommunen har godkendt det udførte byggeri, fordi kommunen kontrollerer ikke byggeriet hverken før, under eller efter opførelsen. De ser ikke en gang på materialet, der sendes ind, men giver en byggetilladelse og gør opmærksom på de krav, der skal overholdes i henhold til de respektive love på området. Klager fastholder også kravet på refusion af udgifter til diverse bistand/rådgivning

Til støtte for klagers påstande gør klager opmærksom på, at klager:

- Har haft 2 konstruktører (+ en konstruktør der åbnede taget) og 1 ingeniør ude og besigtige forholdene i forhold til korrekt udbedringsforslag. Det er i alt 4 byggeteknikere på sagen fra klagers side.

- Har fremsendt byggetekniske rapporter/notater
- Har fundet støtte for sine påstande i BR15, idet de manglende vand- og lodrette forankringer har medført skade på bygningens tagbelægning, murværk og sokkel
- Er meget bekymret for om der kan ske personskaade på et familiemedlem eller gæster på grund af nedfaldende tagsten ved færdene ved bygningen.

Klager må dog fastholde, at både skadens omfang og udbedringens pris desværre ikke er fastsat i et tilstrækkeligt og korrekt omfang til, at kunne dække klagers udgifter i forbindelse med skadens udredning og udbedring, herunder også af følgeskaderne som alene er opstået på grund af den manglende tilstrækkelige forankring af tagkonstruktionen.

Parterne opnår desværre ikke enighed om udbedringen af skaden og følgeskaderne

Det er derfor nødvendigt, at Ankenævnet træffer en afgørelse, der sikrer en retfærdig behandling af sagen. Klageren anmoder om, at Domus tilpligtes at erstatte udgifterne til at udbedre både de vandrette og lodrette forankringer i overensstemmelse med kravene i BR15, omkostningerne til reparation af alle følgeskader samt refundere alle klagers udgifter til rådgivning/bistand i kravet mod Domus."

Selskabet har i brev af 23/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af indklagede Domus Forsikring A/S, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg supplerende til klagesagen bemærke følgende.

Som tidligere oplyst anerkendte Domus Forsikring i afgørelse af 31. oktober 2024, sagens bilag C, dækning for, at der for så vidt angår manglende/nedsat vandret afstivning i klagers tagkonstruktion skulle foreligge nærliggende risiko for skade.

Herefter indhentede Domus Forsikring et tilbud på det anerkendte, og Domus Forsikring fremsendte ved mail af 11. november 2024 erstatningsopgørelse til klager samt tilbud fra [tømrerfirmaet].

Sidstnævnte tilbud dannede baggrund for taksering.

Der henvises til sagens bilag D.

Tilbuddet fra [tømrerfirmaet] er udarbejdet ud fra den ud-bedringsmetode, der er beskrevet i besigtigelsesrapporten fra [selskabets eksterne ingeniør], sagens bilag A.

Taksator ... og [selskabets eksterne ingeniør] har senest foretaget besigtigelse, og som sagens bilag G og bilag H fremlægges:

- Besigtigelsesrapport nr. 2 fra besigtigelse den 10. juni 2025
- Taksatorrapport udarbejdet af taksator ... den 13. juni 2025

Af besigtigelsesrapporten fremlagt som bilag G fra [selskabets eksterne ingeniør] fremgår blandt andet, at det er konstateret, at huset er forankret lodret fra spær til fundament, idet forankringen er udført ved indstøbt gevindstang i fundamentet forankret rundt om spær med trækbånd.

Ingeniøren har ved besigtigelsen ikke konstateret skader, der indikerer, at huset ikke skulle have tilstrækkelig og nødvendig lodret forankring.

Det fremgår således af rapporten, side 3, at der ikke er konstateret skader, ligesom ingeniøren vurderer at der ikke er risiko for skader, der kan relateres til lodrette afstivninger.

Af samme rapport fremgår, at loftsskiven er udført korrekt, idet det endda vurderes, at denne er overdimensioneret.

Det fremgår således af rapporten, side 3 nederst og side 4 øverst:

'Hvordan er stabiliseringen udført?

Loftskive er også 'på den sikre side' (overdimensioneret). Loftskive er udført med tæt forskalling af taglægter eller lign. (CE-mærket træ), forankret direkte til spær.

Bemærk! Forskel mellem tæt og spredt forskalling.

'Tæt forskalling' betyder, at forskalling er monteret tæt sammen, uden mellemrum. Dette er en metode, der bruges, når der er behov for en stabil og ensartet undergrund for pladematerialer samt at opnå storskiveeffekt – skivevirkning. Dette anvendes typisk i bygninger med store rum og spændvidde, loft til kip og lign.

På tæt forskalling er der monteret min. et lag almene gipsplader som loftskive og brandsikring af tagkonstruktion. På gipsplader er der monteret træbeton plader (Troidtekt eller tilsvarende)."

Der henvises endvidere til fotos i rapporten, side 4 og 5.

Ingeniøren bekræfter endvidere at der ikke er skader på huset, som indikerer, at huset ikke skulle have tilstrækkelig stabilisering i loftskiven.

Det fremgår endvidere af rapporten, at ejendommen generelt er udført håndværksmæssig korrekt i relation til det undersøgte, og dermed at der ikke er behov for yderligere udbedring, end det tidligere i bilag A beskrevne.

Af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag H fremgår endvidere, at taksator ... ved sin besigtigelse af murværket rundt om bygningen ikke har registreret tegn på revner eller sætninger, som kunne være skader fra problemer med stabiliteten/manglende forankring af tagkonstruktionen.

[Selskabets taksator] anfører i øvrigt i rapporten, side 5, følgende:

'Årsagen skyldes nedsat foankring at tagspærene som tidligere er behandlet af [selskabets eksterne ingeniør] i Besigtigelsesrapport af 16.10.2024.

Forholdet skyldes ikke manglende faorankring ned i fundametet eller manglende loftskive. Der henvises til Besigtigelsesrapport 2 af 10.06.2025 fra [selskabets eksterne ingeniør].'

Der ses således, at klager fortsat ikke har fremlagt dokumentation for den taksering som Domus Forsikring har foretaget på baggrund af sagens bilag A, og det ikke skulle være korrekt og i overensstemmelse med gældende forsikringsvilkår.

Det bemærkes for fuldstændighedens skyld, at taksator ... ved sin seneste besigtigelse ikke har registreret forhold, der har udviklet sig yderligere siden besigtigelsen den 9. oktober 2024.

Idet der således ikke af klager er påvist nye forhold, der kan begrunde en ændret taksering, er Domus Forsikring ej heller forpligtet til at betale yderligere udgifter til de rådgivere som klager måtte have benyttet sig af."

Klagernes repræsentant har i mail af 30/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har uploadet bilag 6 som er et notat med bemærkninger fra klagers ingeniør."

Af notat af 15/7 2025 – bilag 6 – fra klagernes rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Nedenstående notat er svar på brev fra [selskabet] 26.06.2025.

Vi har læst brevet, og de tilhørende bilag G og H, og mener at der er behov for at nuancere svarene.

Vedr. den lodrette forankring af tagkonstruktionen til fundamenterne. Det er korrekt at vi kunne konstatere, at der var en lodret forbindelse mellem fundament og spær i det hjørne, som var åbent på dagen. Tidligere har vi konstateret at det ikke var tilfældet i et andet hjørne af huset. Det er vi vel heller ikke uenige om, så at det nu er konstateret at der er én forankring og én der ikke er der.

Tillige minder vi om, at forbindelsen fra tagets vindtrækbånd og til det lodrette trækbånd ikke er udført korrekt, en påstand om noget andet vil være usaglig. Overførsel af laster skal foregå med den direkte vej. Vindtrækbånd skal aflevere last, til den lodrette forankring, som skal aflevere last til fundamentet – og alle elementerne skal have kapacitet/bærevne til at overføre lasten.

Når vindtrækbåndet er i funktion under en storm eller orkan, overføres der kræfter fra hvert spær til vindbåndet, som løber diagonalt fra toppen og midten af taget til bunden og hjørnet af huset. Diagonalen opsamler og overfører disse kræfter, så trækkraften bliver større og større. Ved enden af vindtrækbåndet skal al vindlast overføres til den lodrette forankring. På nedenstående billede ses det, at lasten skal overføres af de 2 skruer i vindtrækbåndet via spæret til fundamenterne.

Det ligner at man har lavet en midlertidig fastgørelse forud for at man skal lave den korrekte forankring. Efterfølgende har man glemt at vende tilbage til samlingen og færdiggøre den.

...

Forbindelsen mangler fuldstændigt i den ene side af huset. Hvilket er en af de ting der skal udbedres.

I Bilag G hæfter [selskabets eksterne ingeniør] sig ved at huset er stabiliseret i loftsskiven. Helt overordnet er det vigtigt at pointere at, at der er tale om udokumenterede påstande ud fra gængs viden i byggebranchen og synes'ninger.

Det vil sige, at de ikke har sat sig ned og regnet på om noget er overdimensioneret eller ej.

Det er korrekt, at en loftsskive kan stabiliseres vha. af gipsplader og reglar, men det kræver at det udføres korrekt og det dokumenterer de vedlagte billeder ikke. Eksv. Er det angivet i Gyprocs monteringsvejledninger at gipsplader i lofter bør monteres med skruer med 200 mm c/c langs

kanter og 300 mm c/c i midterfelt. Det kan sagtens være at gipspladerne er monteret efter en anvisning, men det er ikke dokumenteret af billederne der er vedlagt i bilag G.

Den forskalling vi så under isoleringen er ikke udlagt systematisk, der var forskellige afstande mellem lægterne afhængigt af hvor man gravede lægterne fri fra isoleringen. På billede 03 i bilag G er vist 3 lægter der ligger tæt, men andre steder vil det være 1, 2 eller 5. Bemærk at der ikke er lægter hvor hånden er på billedet.

At træet er CE mærket er i øvrigt ikke ensbetydende med at det er konstrukstræ. Al konstrukstræ er CE mærket, men ikke al CE mærket træ er konstrukstræ. Vi er enige i at, der pt. ikke er revner i de indvendige vægge, der tyder på at manglende skivevirkning.

I bilag G under 'Yderligere oplysninger' noterer [selskabets eksterne ingeniør] at '*Hus er generelt bygget håndværksmæssigt korrekt, selv om der er sket en byggefejl ifm. Afstivning af tagkonstruktion.*'

Det er ikke korrekt. Huset er udover den alvorlige fejl i tagskiven heller ikke udført med murpap under bagvægge, hvilket har medført en alvorlig fugt- og skimmelskade, som bygningens ejer selv har bekostet udbedringen af.

Vi bemærker også at der er revner i muren i gavlen, hvilket ikke tidligere har været et tema i vores undersøgelser. Men dog noget vi har konstateret.

...

Revnerne i murværket kan skyldes enten forkert placerede bindere i muren, eller være skabt af de bevægelser tagkonstruktionen i uligevægt påfører gavlen.

På vores besigtigelse d. 09.06.2025 kiggede vi samtidigt på tagets nuværende tilstand – vi kunne alle konstatere at der var mange tagsten, hvor der er skader i samlingerne mellem de enkelte sten. Og at der er flere steder hvor tagstenene ikke ligger i deres samlinger. (Se billeder på de efterfølgende sider.

Vi fik tillige oplyst på stedet, at tømrerens tilbud alene er givet på baggrund af bilag A og ikke på baggrund af en besigtigelse på adressen. Vi stiller os fortsat uforstående overfor hvordan man forestiller sig at man kan rette taget på villaen op, montere og efterspænde et funktionelt vindtrækbånd, skabe forbindelse til de lodrette vindtrækbånd og reparere de beskadigede tagsten for det beløb der er stillet til opgavens løsning.

Vi er stærkt tvivlende om at løsningen kan foretages – som foreslået – mens tag og undertag forbliver liggende på tagkonstruktionen, og vil gerne have dokumenteret at denne løsning følger dansk byggeskik. Vi vil tillige have dokumenteret at Domus' tømrer har forstået opgavens omfang, i det vi opfatter beskrivelsen som mangelfuld. Vi finder det besynderligt at tilbuddet er givet på baggrund af bilag A alene, når bilag A ikke indeholder informationer som tagets tilstand. Herunder, men ikke udtømmende, skader på eksisterende tagsten, manglende forbindelse til lodret trækforbindelse og de dårlige pladsforhold der er for tømreren hvis taget skulle blive liggende under udbedringen.

...

I forhold til Bilag H er vi ikke enige i det sidste punkt vedr. tagets tilstand.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

101834

Det er selvmodsigende at gøre opmærksomt på at der ligger en afknækket tagstensflig på taget og samtidigt vurdere at forholdet ikke har udviklet sig yderligere siden oktober 2024. Der kan være skader og revner i tagstenene som ikke kan ses nedefra. Alle sten bør som minimum gennemgås og beskadigede sten skal udskiftes, som en del af reparationen.

Taksatorens bemærkninger til loftkonstruktionen er de samme som [selskabets eksterne ingeniør], og dermed lige så unøjagtige. Om end der ikke har vist sig revner i indvendige vægge.

Efterskrift:

Bygherren har efterfølgende gennemgået undertaget ved det hjørne hvor den lodrette forankring mangler. Over hele tagfladen ligger der flager af tagsten, mellem tagsten og undertag, som man kan høre rasle ned, hvis man påvirker undertaget indefra.

På nedenstående billede ses 2 stykker af tagsten der er knækket af tagskiven, hvilket understreger behovet for at alle tagsten skiftes, i det skaderne på stenene enten allerede er opstået eller vil opstå i stigende antal i fremtiden."

Selskabet har i brev af 18/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af indklagede, i det følgende benævnt Domus Forsikring, bemærkes i anledning af notatet af 15. juli 2025 fra [klagernes rådgivende ingeniør] følgende.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at der foreligger yderligere dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, end de som Domus Forsikring har anerkendt at dække, ligesom det påhviler klager at sandsynliggøre at den udbedringsmetode, der danner grundlag for takseringen, ikke er korrekt.

Noget sådant bevis mener Domus Forsikring ikke at klager har ført, i hvilken forbindelse det på ny gentages, at Domus Forsikring har konsulteret rådgivende ingeniørfirma, ligesom anerkendt entreprenør har afgivet tilbud på en håndværksmæssig korrekt udbedring i overensstemmelse med det, som Domus Forsikring har anerkendt at dække.

Det er noteret, at [klagernes rådgivende ingeniør] nu anerkender, at der i hvert fald foreligger en lodret forbindelse mellem fundament og spær i et hjørne, hvor der er foretaget destruktive indgreb, og dermed at dette rådgivende ingeniørfirmas tidligere vurdering ikke var fuldt ud korrekt.

Til bemærkningen om at forbindelsen fra tagets vindtrækbånd og til det lodrette trækbånd ikke er udført håndværksmæssig korrekt, bemærkes, at Domus Forsikrings rådgivende ingeniør har konstateret, at der både er lodret forankring og loft-skivevirkning med mulighed for, at det endda kan være overdimensioneret.

Der henvises til besigtigelsesrapporten, fremlagt som sagens bilag G.

Der er ikke af [klagernes rådgivende ingeniør] i notatet af 15. juli 2025 fremlagt dokumentation for, at det i bilag G anførte ikke skulle være faglig korrekt.

I notatet omtales revner i murværket, der ifølge [klagernes rådgivende ingeniør] kan skyldes enten forkert placerede bindere i muren eller være skabt af bevægelser i tagkonstruktionen i uligevægt.

Hverken Domus Forsikrings taksator ... eller [selskabets eksterne ingeniør], der har udarbejdet blandt andet sagens bilag G, har konstateret følgeskader, se herved blandt andet rapporten, fremlagt som bilag G. Der kan ej heller nikkes genkendende til, at der er '*mange tagsten hvor der er skader i samlingerne mellem de enkelte sten*'.

Da et anerkendt entreprenørfirma har givet tilbud på udførelse af den takserede løsning, skal der meget stærke holdepunkter til, for at konkludere at løsningen ikke er korrekt, og noget egentligt bevis har [klagerens rådgivende ingeniør] ikke fremlagt.

Med hensyn til efterskriftet, som er bemærkninger fra forsikringstager, kan Domus Forsikring som tidligere nævnt ikke bekræfte, at der er registreret følgeskade.

Det har været et fokuspunkt, at blandt andre [selskabets eksterne ingeniør], bygningsingeniøren foretog besigtigelse, og denne kunne ikke registrere følgeskader, se herved bilag G.

Domus Forsikring fastholder således, at den foretagne taksering er sket på et korrekt grundlag og i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Klagers repræsentant har i brev af 2/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerne fastholder, at Domus' afgørelse og erstatningsopgørelse ikke afspejler det fulde skadebillede vedrørende ejendommens tagkonstruktion og tagbelægning. Fremstillingen er efter klagerens opfattelse delvis og ufuldstændig og kan derfor ikke lægges til grund.

Vurderingen bygger alene på en undersøgelse foretaget af Domus' faste samarbejdspartner. Det rejser både spørgsmål om metodiske mangler og om uvildighed, idet der består en økonomisk tilknytning mellem Domus og den pågældende tekniker.

Vandret afstivning i form af vindkryds – er allerede en anerkendt skade fra Domus side

Der er enighed mellem parterne om, at den vandrette afstivning af spærhoveder er utilstrækkelig og udgør en nærliggende risiko for skade. Dette er anerkendt af Domus i afgørelse af 31. oktober 2024. Dermed er det dokumenteret, at der foreligger en alvorlig konstruktionsmangel.

Lodret forankring – ikke tilstrækkeligt dokumenteret

Domus henviser til én åbning i juni 2025, hvor én gevindstang og ét trækbånd blev konstateret. Dette kan imidlertid ikke dokumentere, at hele husets tagkonstruktion er korrekt forankret.

Klagers ingeniør har ved åbning et andet sted **ikke fundet nogen lodret forankring**.

Selv dér, hvor forankring blev konstateret, er lasten fra vindtrækbånd **ikke korrekt ført til spærfo-**
den idet der ikke er forbindelse. Konstruktionen fungerer derfor ikke som tilsigtet.

Domus har ikke fremlagt systematiske undersøgelser eller statiske beregninger, som kunne sandsynliggøre, at der er tale om korrekt og fuldstændig forankring af tagkonstruktionen.

Klagers dokumenterede fund gennem destruktiv åbning, viser ikke en manglende lodret forankring, hvilket støtter klagers synspunkt.

Det er derfor kun en delvis sandhed, når Domus anfører, at huset er lodret forankret. Forankringen er utilstrækkelig og skal udbedres.

Klager skal ikke fremlægge et uigendriveligt bevis for manglende forankring i hele huset. Efter nævnspraksis er det tilstrækkeligt, at klager sandsynliggør forholdet. Når der er påvist ét sted uden lodret forankring og dokumenteret en mangelfuld lastvej, er klagers bevisbyrde løftet. Herefter påhviler det Domus at dokumentere det modsatte og derved omfangsbestemme skaden. Dette har Domus ikke gjort på nuværende tidspunkt.

Loftsskive – kun en visuel vurdering fra Domus side

Domus' ingeniør betegner loftsskiven som 'overdimensioneret' udelukkende på baggrund af en visuel vurdering. Der foreligger ingen beregningsmæssig eftervisning af skivevirkning, skrueafstande eller lægteføring. Løsningen er ej heller anvist på husets tegninger.

Klagers ingeniør har derimod sandsynliggjort, at udførelsen er uregelmæssig og ikke lever op til de krav, der stilles i SBI 186 og bygningsreglementets vejledninger.

Dermed er klagers bevisbyrde løftet. Domus kan ikke med rette afvise klagers indsigelser alene på baggrund af en visuel vurdering uden kortlægning af loftskivens faktuelle konstruktion og den dertil beregningsmæssige eftervisning af skivevirkning samt fæstnelse til husets afstivende vægge. dokumentation.

Skader på tagbelægningen – konstateret af Domus, men nedtonet

Domus anfører, at tagbelægningen ikke er skadet. Dette er faktuel forkert:

Domus' egen taksator (13.06.2025) konstaterede en afknækket flig og forskubbete rækker.

Klagers ingeniør har dokumenteret yderligere skader, herunder fragmenter på undertaget og en progredierende forskydning.

Klager har fremlagt en del fotos i klagesagen, der tydeligt dokumenterer at tagbelægningen er med skader og flere afbrækkede stykker.

Disse forhold viser, at tagbelægningen er kraftigt beskadiget, og at risikoen for vandindtrængning er nærliggende. At påstå, at skaden kan udbedres uden at inddrage tagbelægningen, er derfor helt urealistisk.

Selskabets ingeniør påstår endvidere at taget kan udbedres for skader, og ikke lide yderligere følgeskade, alene ved opstramning af vindtrækbånd og vandret lægteafstivning. Dette forekommer usagligt.

Alligevel ses følgende uddrag fra Ingeniørens besvarelse:

Såfremt den delvist manglende afstivning som du tidligere har vurderet i din rapport bliver udbedret, vil tagkonstruktionen i så fald bevæge sig yderligere fremover eller tage skade fremover? Eller vil tagkonstruktionen i så fald være stabil?

- a. Hvis tagkonstruktionen er stabil, vil tagstenene bevæge sig yderligere, eller vil de blive liggende hvor de er, på trods af, at det ikke er alle tagsten der ligger helt snorlige i deres samlinger, og måske gaber en smule?

Jeg synes ikke at tagstenene vil bevæge sig yderligere – i hver fald ikke pga. manglende afstivninger.

Fremgangsmåden hvor spær og tagsten fastholdes i deres nuværende excentriske yderpositioner, med dertil brudte tagstenssamlinger og overbelastet undertag, vil man ikke inden for nogen rimelig faglig vurdering, anføre at taget ikke vil deformere eller nedbryde yderligere herfra. *Her må klager på det kraftigste opfordre til, at ingen ingeniørmæssig vurdering kan bero på 'synsning'*

Som bilag for skadens omfang er vedlagt et nyt dokument med af tagfladens skader. Bilaget er en gengivelse af tagets totale stand og viser en komplet registrering af sydvendt tagflade. Fotoregistrering af skader er dog kun udført fra trappestige på jorden. Hvorfor det aktuelle omfang kan være væsentligt større, ved nærstudie af den øvre tagbelægning.

Når klager har sandsynliggjort disse forhold, er bevisbyrden løftet for klagers vedkommende. Domus kan ikke med rette og velbegrunnet afvise klagers indsigelser alene med en visuel vurdering

eller ved at benægte de dokumenterede skader, som både fotos og tekniske rapporter påviser, og som giver klart nærliggende risiko for yderligere beskadigelse af tagbelægningen samt mulighed for indtrængende nedbør af den grund.

Samlet vurdering

Klagers sag støttes af følgende:

1. Enighed om utilstrækkelig **vandret afstivning** (anerkendt af Domus).

2. Der er dokumenteret en utilstrækkelig **lodret forankring**:

Én fundet, én ikke fundet, samt påvist manglende lastvej → dokumenteret utilstrækkelig forankring for huset, som helhed, når forankringen er utilstrækkelig nogle steder. Det kan en delvis forankring i foreløbigt kun et sted ikke rette op på.

3. Loftsskiven: Ingen beregningsmæssig eftervisning, kun visuel vurdering fra Domus. Den visuelle vurdering dokumenterer ikke at klager ikke har ret. Klagers ingeniør har sandsynliggjort at loftskiven ikke opfylder de lovmæssige krav og almindelige principper for afstivning af loftskivekonstruktion. Dette underbygger at tagkonstruktionen er en risikofyldt konstruktion, med nærliggende risiko for yderligere skade end de allerede konstaterede skader på tagbelægningen.

4. Tagbelægning: Dokumenterede skader, både af klagers ingeniør og Domus' egen taksator. Alligevel fastholder Domus, at tagbelægningen ikke er skadet, selv om fotos og ingeniørudtalelse taler sit tydelige visuelle sprog.

5. Klagers bevisbyrde er løftet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper gælder:

Klager skal sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade eller mangel.

Selskabet skal sandsynliggøre, at en undtagelse eller begrænsning finder anvendelse, eller at en begrænset udbedring er tilstrækkelig til at udbedre skaden, hvilken bevisbyrde Domus ikke har løftet. Domus har ikke fremlagt materiale, der efterviser loftskivens funktion, er tilstrækkelig, og at der er tilstrækkelig lodret forankring, idet klager gennem destruktivt indgreb har påvist, at det er der ikke.

Selskabet har ikke sandsynliggjort at tagets aktuelle skader, brud, revner og splittede samlinger kan udbedres ud fra deres metode. Dette klager kræver erstattet fra forsikringen, er en egentlig udskiftning af tagbelægningen samt opretning af undertag mv. Betontagsten og undertag, der har været udsat for denne deformation og brud kan ikke regnes som tætte og af intakt tilstrækkelig styrke, svarende til husets nuværende unge alder – opført i 2018.

Begge parter arbejder med sandsynliggørelse som beviskrav, men i praksis forventes selskabet som erhvervsdrivende at kunne fremlægge tungere dokumentation end blot egen taksatorrapport eller rapport fra en fast samarbejdspartner som er økonomisk afhængig af selskabet.

Illustrativ nævnspraksis:

97344 (2022): Domus kunne ikke sandsynliggøre, at en begrænset reparation (overstrygning) var holdbar. Klager fik nyt tag.

96980 (2022): Klager havde sandsynliggjort nærliggende risiko (manglende frostsikring). Selskabet kunne ikke godtgøre det modsatte.

55588 (2001): Selskabet skulle sandsynliggøre, at fejlkonstruktion var årsagen til en stormskade. Dette lykkedes ikke – klager fik medhold.

Disse kendelser viser, at klager kun skal sandsynliggøre forholdet, mens selskabet bærer en tungere bevisbyrde for at afvise dækning eller fastholde en utilstrækkelig udbedringsmetode.

I praksis taler det for, at Ankenævnet reelt kræver en højere grad af sandsynliggørelse fra selskabet, når de vil afskære at klager, får en dækning i et tilstrækkeligt omfang. Allerede af den grund, at selskabet er en stærkere part end forbrugeren.

Sælger har selv opført bygningen eller forestået tilsynet med håndværkere under opførelsen

Sælger købte ikke byggeskadeforsikring, men søgte og fik en dispensation mod at han underskrev en erklæring om, at bygningen er opført i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser i 2018. Det er på nuværende tidspunkt dokumenteret, at afstivning og forankring ikke er udført som erklæret af sælger, hvilket har givet – nu synlige - skader på bygningens tagbelægning:

...

Samlet vurdering

Klagers sag støttes af:

1. Anerkendt utilstrækkelig vandret afstivning.
2. Dokumenteret utilstrækkelig lodret forankring.
3. Loftsskive uden beregningsmæssig dokumentation og ej heller vist på husets tegningsmateriale.
4. Dokumenterede skader på tagbelægningen.
5. Klagers bevisbyrde er løftet gennem sandsynliggørelse.

Påstand

Klagerne anmoder nævnet om at give medhold i, at Domus Forsikrings dækningstilsagn er utilstrækkeligt, og at dækningen skal omfatte:

Tilstrækkelig udbedring af både vandret og lodret forankring,

Korrekt eftervisning og udbedring af loftsskiven

Udbedring af de dokumenterede skader på taget ihht til klagers tidligere fremsendte tilbud fra [firma 1]

Refundere klagers udgifter til ingeniørbistand og bistand til undertegnede, som endnu ikke er refunderet til klager og at refusion inkluderer tillæg af renter i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Manglende klagevejledning og manglende dækning for bistandsudgifter

Domus har i forbindelse med afgørelserne ikke givet klagerne en korrekt klagevejledning. Først efter indbringelsen af klagen til Ankenævnet nævner Domus Ankenævnet i deres afgørelse fra den 3. marts 2025. Klagen blev indbragt den 17. juni 2024.

Efter lov om forbrugerklager § 4 er erhvervsdrivende forpligtet til at informere forbrugeren klart om muligheden for at klage til et godkendt klagenævn, herunder Ankenævnet for Forsikring.

Manglende klagevejledning er desuden i strid med princippet om god forsikringsskik (jf. finansiel lovgivning og Finanstilsynets bekendtgørelser), hvorefter forsikringsselskaber skal vejlede forbrugeren loyalt og sikre, at forbrugeren kender sine rettigheder.

Domus har ikke overholdt disse lovgivningsmæssige pligter. Manglen udgør en klar sagsbehandlingsfejl, der har svækket klagernes retssikkerhed, idet de ikke er blevet korrekt vejledt om deres klagemuligheder før kontakten til undertegnede.

Den 25. juni 2023: Skade anmeldt.

Den 26. juni 2023: Afgørelse fra Domus uden korrekt/lovlig klagevejledning.

Den 2. oktober 2023: Afgørelse fra Domus uden korrekt/lovlig klagevejledning.

Den 6. december 2023: Afgørelse fra Domus uden korrekt/lovlig klagevejledning.

Den 31. oktober 2024: afgørelse fra Domus med delvis dækning og uden en korrekt/lovlig klagevejledning, men på dette tidspunkt verserer klagen allerede for Ankenævnet. Dertil anerkender Domus at refundere undersøgelsesudgifter til ingeniørens rapport fra den 4. april 2024.

Den 11. november 2024: Afgørelse fra Domus uden korrekt/lovlig klagevejledning. Uanset Domus fuldt ud er klar over, at der verserer en klage for Ankenævnet skriver Domus blandt andet til klager: 'Hvis ikke vi har hørt fra dig inden 6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag'. Det kan man som selskab ikke tillade sig at skrive til klager vel vidende at der allerede er en igangværende ankenævns sag.

Den 3. marts 2025: Domus hæver erstatningsbeløbet med få tusinde kroner til forhold til udbedringen og oplyser følgende i forhold til udgifter til den bistand klager har benyttet sig af i klagesagen:

Klager mener slet ikke at kunne genkende nedenstående udtalelse fra DOMUS og mener ikke at have læst den tidligere. Klager har kun fået **dækket en eneste fakturanr. [1]** for et taksator-møde på **5.362,50 kr.** Beløbene herunder kan klager altså derfor ikke genkende, ligesom klager ikke har fået besked fra [klagerens rådgivende ingeniør] om dobbelt betaling. Det fik klager besked om på den ovennævnte faktura – da de 5.362 kr. var gået ind fra både DOMUS og fra klager.

'... ejerskifteforsikringen allerede har dækket 18.156,25 kr. i forbindelse med rapport og spørgsmål til rapporten fra dine klienters ingeniør. Dette beløb dækker udgifter til din ingeniørs besigtigelse den 16. januar 2025, samt udgifter til din ingeniør i forbindelse med ejerskifteforsikringens spørgsmål i september 2024. Ligeledes har ejerskifteforsikringen tilbudt at dække de udgifter der har været til den indledende rapport fra dine klienters ingeniør. Så vidt jeg kan se, udgør dette faktura [2] fra [klagerens rådgivende ingeniør]. Jeg kan derfor tilføje denne faktura til erstatningsopgørelsen som fremgår opdateret nedenfor.

Den eneste faktura i forbindelse med teknisk bistand fra [klagerens rådgivende ingeniør] som ejerskifteforsikringen på nuværende tidspunkt ikke har dækket er fakturanr. [3] Denne faktura ses at være fra deres besigtigelse den 9. oktober 2024 sammen med ejerskifteforsikringen.

Henset til at ejerskifteforsikringen således har dækket samlet 26.756,25 kr. ud af 32.425,00 kr. til [klagerens rådgivende ingeniør], og at der ikke er påvist yderligere skade fra [klagerens rådgivende ingeniør] end deres indledende rapport i april 2024 og ejerskifteforsikringens opfølgende spørgsmål i august/september 2024, er det ejerskifteforsikringens vurdering at ejerskifteforsikrin-

gen har dækket de rimelige og nødvendige udgifter dine klienter måtte have haft til teknisk bistand.

For så vidt angår de udgifter dine klienter har haft til din bistand, så er det ikke ejerskifteforsikringens vurdering, at din rådgivning har medført et yderligere dækningsomfang, end hvad ejerskifteforsikringen selv ville have anerkendt. Det der medførte en ændret vurdering fra ejerskifteforsikringen var på baggrund af den rapport som dine klienter fik foretaget af [klagerens rådgivende ingeniør] (som ejerskifteforsikringen i øvrigt tidligere har tilbudt at dække). Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at dække de udgifter dine klienter måtte have haft i forbindelse med din bistand'.

Det kalder derfor på, at Domus fremlægger kopi af betalingerne fra deres IT-system i klagesagen, så det dokumenteres, hvad, hvor meget og til hvem der er foretaget udbetalinger i skadesagen.

Her er en oversigt over klagers udgifter til diverse bistand og Domus refusion af et enkelt beløb:

...

Total 37.737,50 kr.

Betalt af Domus 5.362,50 kr.

Ny Total 32.375,00 kr.

Allerede af den grund, at Domus dels ikke har klagevejledt klager korrekt/lovligt og desuden har medgivet klager en mindre delvis dækning under ankenævnssagens behandling, bør klager berettiget til at få refunderet endnu ikke anerkendte rådgiverudgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand i forbindelse med tagkonstruktionssagen.

Ifølge Ankenævnets vedtægter (gældende version pr. 1. februar 2025) § 23:

'Ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.'

'Nævnet kan pålægge en erhvervsdrivende helt eller delvist at godtgøre eller afholde udgifter til fx (og således ikke kun) sagkyndige erklæringer, som er nødvendige til sagens behandling.'

Min bistand – inden klagens indbringelse for Ankenævnet - var nødvendig efter gentagne fejlagtige afvisninger fra Domus side uden klagevejledning, hvor Domus af egen drift ikke kom frem til en tilstrækkelig afgørelse om dækning for skadens omfang og udbedringsudgifter – hverken delvist eller fuldt ud tilstrækkeligt.

Beløbene til bistand har klager udlagt og imødeser udgifterne refunderet fra Domus og forrentet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Officialprincippet

Det er almindeligt anerkendt inden for forvaltningsretten, at myndigheder og godkendte klagenævn arbejder efter *officialprincippet* — det vil sige, at sagen skal være tilstrækkeligt oplyst, før der træffes afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring har gennem årene formidlet over for parter og rådgivere, at Nævnet arbejder efter dette princip. Det skaber en berettiget forventning hos forbrugere om, at alle påklagede forhold, som klager har sandsynliggjort, bliver vurderet realitetsmæssigt. Denne forventning gælder naturligvis også i den foreliggende sag.

Klager ser nu frem til, at Ankenævnet nu behandler klagesagen og træffer en afgørelse i sagen idet der tilsyneladende ikke kommer til at tilgå sagen nye oplysninger fra Domus."

Selskabet har i mail af 22/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers rådgivers supplerende indlæg fra september 2025 bemærkes, at dette supplerende indlæg ikke er bilagt ny dokumentation fra teknisk rådgiver, men blot indeholder en gengivelse af klagers tidligere synspunkter."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 29/3 2019, "skadesomfang sydvendt tagflade" fremlagt af klagerne og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af notat af 4/4 2024 fra klagernes rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"[Klagernes rådgivende ingeniør] er af ejeren af ejendommen ... blevet bedt om at gennemgå det materiale der er blevet skrevet i forbindelse med en forsikringsanmeldelse af skader på villaens tag og samtidigt gennemgå tagets opbygning på adressen og ud fra dette vurdere om der er tale om en skade på bygningen jf. skades begrebet.

Notatet kommer ind på følgende temaer:

- 1) De anvendte principper for udførslen
- 2) Tagets nuværende tilstand
- 3) Vurdering af tagets fremtidige levetid
- 4) Vurdering af forsikringsforhold
- 5) Billeder fra besigtigelse

1 – Tagets udførsel

Taget er en del af et hus, udført som selvbyg, der er udført i 2018. Perioden er præget af stor travlhed generelt i byggebranchen, hvorfor en række tvivlsomme valg ses rundt omkring. Huset er et almindeligt længeparcelhus med saddetag, hvor afstivningen er udført dels med traditionelle vindkrydsbånd, samt med skrå lægter der er sømmet på spærene.

Huset er blevet købt af den nuværende ejer og i den forbindelse er der udarbejdet en tilstandsrapport som en del af overtagelsen. Tilstandsrapporten påpeger ikke forholdene omkring tagets fejl og mangler.

Det kan konstateres, at vindtrækbåndene ikke er monteret korrekt iht. til almindelig god bygningsskik af tre årsager. Dels er de udført uden mulighed for opspænding, dels ser det ud til at man har forsøgt at spænde vindbåndene op med almindelige spånskruer og derefter eftersømmet og dels er de ikke monteret korrekt ved spærflødderne, hvorfor de ikke kan overføre vindlaster til stabiliserende vægge/lodrette vindtrækbånd på en optimal måde.

Ejeren oplyser at de under deres egen gennemgang af bygningen ikke har fundet vandret afstivning under spærflødder. Det vil sige, at taget kun har dårlige muligheder for at overføre vandrette laster til de stabiliserende vægge.

Tagstenene er af fabrikatet Monier af typen B&C eller Dobbelt-S og er udlagt i hele husets længde og er i begge ender afsluttet med vindskedesten.

2 – Tagets nuværende tilstand

Undertegnede besøgte ... d. 2.4.2024 og foretog en visuel inspektion af tagets nuværende tilstand.

Taget og tagrummet udviser i øjeblikket ikke tegn på vandgennemtrængning eller utætheder. Der sås dog stykker af tagsten, der lå i tagstenenes bølgedale flere steder, der stammer fra samlingerne mellem de enkelte tagsten, som helt tydeligt har forskubbet sig og ikke ligger i deres korrekte tandsamlinger.

Vindtrækbåndene i taget er ikke monteret iht. gængs god dansk byggeskik i det de dels er udført uden mulighed for tilspænding og dels ikke er korrekt forbundet til trækforbindelserne til fundamenterne.

3 – Vurdering af tages fremtidige levetid

Vores vurdering af tagets nuværende tilstand er, at det er udført med fejl, der på sigt vil medføre vandskader og øge potentialet for svamp og skimmelskader i det resterende byggeri.

Den manglende omhyggelighed omkring udførslen af vindtrækbånd medfører, at taget og tagskiven kan bevæge sig mere end tilsigtet og man kan derfor med god ret sige, at taget ikke er i en tilstand eller har en restlevetid der er tilsvarende et korrekt udført tag med den samme alder. De nuværende afskalninger af taget vil med tiden accelerere, hvis fejlene i udførslen ikke straks udbedres. Bevægelser i tagskiven vil med al sandsynlighed ligeledes medføre reduceret levetid af undertaget.

Der er ikke fundet tegn på, at de manglende opstrammingsbeslag og mangelfulde forbindelse til lodrette trækforankringer til fundamenterne har været udført korrekt og efterfølgende er blevet demonteret og efterfølgende bortskaffet - f.eks. ved efterladte skruehuller i træ eller misfarvninger i træet. Man kan derfor konstatere, at de pågældende fejl og mangler har været til stede i hele bygningens levetid.

[Klagernes rådgivende ingeniør] har ikke kunnet bekræfte den manglende skivevirkning af den vandrette skive imellem boligen og tagrummet. Dette kan let konstateres i forbindelse med en grundigere bygningsgennemgang. Såfremt der ikke er udført vandret afstivning, eller såfremt at en evt. afstivning er udført med byggeteknisk kvalitetsniveau svarende til vindkrydsbåndene, vil huset vise dette eks. ved revner i for- og bagmur, og i grelle tilfælde ved væltede vægge. Dette bør derfor hurtigst muligt afklares.

4 – Vurdering af forsikringsforhold

Jf. fremsendte ejerskifteforsikring, dækker forsikringen såfremt: '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.'

[Klagernes rådgivende ingeniør] vurderer at husets nuværende konstruktioner i tagskiven netop opfylder alle krav i ejerskifteforsikringens betingelser."

Af besigtigelsesrapport af 16/10 2024 fra selskabets eksterne ingeniør fremgår bl.a.: "Bygningsgennemgangen er udført af bygningsingeniør ... fra [selskabets eksterne ingeniør] (Rådgivende Ingeniørfirma) og er gennemført onsdag den 09.10.2024.

Næværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og undertegnede kan erklære, ikke at have nogen interesse i sagen.

Besigtigelsens formål

Besigtigelsen har til formål at belyse om tagkonstruktion er tilstrækkelig afstivet.

Besigtigelse sker fra tagrum og jordniveau.

Nuværende rapport omhandler alene tagkonstruktion på huset og ikke andre bygningsdele eller bygninger på grunden.

Besigtigelse

Tagkonstruktion er udført af præfabrikerede slanke gitterspær.

Der er konstateret at tagkonstruktion ikke er afstivet korrekt iht.

Der er konstateret:

- afstivende trækbånd er ikke udført korrekt, slapt trækbånd
- lodret udbøjning af gitterspær pga. manglende afstivninger
- gitterstænger i spærene er ikke afstivet
- gennemgående stringere kun i kip (gangbrå v. tagfod) OK
- synlige skævheder af tagsten og stærn
- vindlasten på gavle viderføres til spær via lodrette stolper OK

Konklusion

Der findes ikke dokumentation vedr. spær konstruktion med tilhørende afstivninger i byggesagsarkiv ([kommune]). Det samme gælder for statiske dokumentation og afstivninger, forankringer etc. selvom 'Erklæring om teknisk dokumentation' er underskrevet.

Der er ikke konstateret skader på gitterspær, ingen konsekvenser for bæreevne.

Der er ikke konstateret skader af tagsten.

Tagkonstruktion skal afstives tilstrækkelig, således det kan modstå vandrette påvirkninger (vindlast). Tværafstivning er særlig vigtig, når slanke gitterspær anvendes. Der er ikke tagen hensyn til det.

Udbedringsforslag

Grundlag:

Tagkonstruktioner med gitterspær skal i praksis altid afstives på tværs af spærenes plan for at kunne optage lasterne.

Tværafstivningen sikres med et afstivende system, der typisk består af:

- Afstivende gitterbjælker
- Gennemgående stringere
- Skråafstivninger, typisk vindkryds af trækbånd

Udbedringsforslag iht. ovennævnte:

1. Der etableres gitterbjælke ca. midt i tagkonstruktion som vist på illustrationsskitse 01. Sammentidlig rettes event. udbøjninger af spær. Der anvendes træprofiler 45x125 mm – konstruktionstræ C14. Samlinger udføres med hulplader eller tilsvarende kvalitet med skruer.
2. Der etableres vandrette stringere på begge sider af tagfladen. Stringere udføres af træprofiler 45x125 mm – konstruktionstræ C14 monteret på flad mod spær. Forankringer i spær med 2 stk. skruer 5x100. Sammentidlig rettes event. Udbøjninger af spær - helt til stærn.
3. Der etableres afstivende trækbånd med tilhørende beslag og båndspænder (som vist på illustration 01). Der anvendes hulbånd 25x2.0 som Paslode, Simpson eller tilsvarende kvalitet. Samlinger og forankringer udføres iht. producents vejledninger.

OBS! Arbejde udføres i rækkefølge som beskrevet!

Eksisterende hulbånd 40 mm demonteres, beskrives ikke yderligere.

Af bilag B fremlagt af selskabet og oplyst at være korrespondance mellem selskabet og selskabets eksterne ingeniør fremgår bl.a.: 'Vedr. dit forslag til udbedring.

Ad. pkt. 1: Kan gitterbjælke laves indefra i tagrummet eller skal det være udefra. NB: der er skråloft over stue og køkken alrum.

Ja, det er ideen – det skal laves indefra. Undertag bibeholdes i nuværende stand.

Ad. pkt. 2: Giver mening og bør kunne udføres indefra i tagrummet.

Ja, det skal laves indefra

Ad. pkt. 3: Du skriver at eksisterende 40 mmm hulbånd fjernes og erstattes af nyt 25x2 hulbånd. Som jeg læser din tening så skal hulbåndet føres på overside af gavlspær, men føres på underside af de øvrige spær. Er dette korrekt?

Ny hulbånd føres på undersiden af spær, dvs. udførelse indefra. Gamle hulbånd skal demonteres og event. Genbruges i stedet for ny hulbånd, der noget mindre besparelse af genbruge hulbånd. Gamle hulbånd skal demonteres for at retter spær – mindre skævheder i spæhoved.

Arbejdsomæssig kan jeg så nøjes med at åbne op 4 steder ved tagfod og ordne resten indefra i tagrummet?

Ja, det er ideen – arbejde udføres indefra."

Af mail af 11/11 2024 fra selskabet til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Jeg har i min mail af 31. oktober 2024 truffet en afgørelse på vegne af ejerskifteforsikringens kvalitet- og klageafdeling, i den sag vedrørende afstivning af tagkonstruktionen. I den mail oplyser

jeg, at ejerskifteforsikringen vil indhente et tilbud på udbedring i henhold til den anviste udbedringsmetode i ingeniørrapporten. Ligeledes oplyste jeg, at du også selv var velkommen til at indhente et tilbud på udbedring.

Jeg kan ikke se, at du har vendt retur ift. selv at indhente et tilbud, men ejerskifteforsikringen har nu modtaget tilbud fra [tømrerfirma] på udbedring af manglende afstivning i henhold til ingeniørrapporten. Jeg vedhæfter mail med tilbud.

For så vidt angår udgifter til rapport fra din egen ingeniør, kan jeg ikke se at have modtaget dette endnu. Når dette fremsendes, kan der udarbejdes en revideret erstatningsopgørelse hvor rimelige og nødvendige udgifter hertil kan tilføjes.

På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud		32.250,00 kr.
Selvrisiko		-5.000,00 kr.
I alt		27.250,00 kr.

Erstatningen er opgjort til 27.250,00 kr. på nuværende tidspunkt.

Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.

Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Du kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger du en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi du benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler du selv merprisen. Vælger du en billigere håndværker eller udbedring, får du ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skadesramte. Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis ikke vi har hørt fra dig inden 6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag. Kan udbedringen ikke påbegyndes inden for perioden, bedes du vende tilbage med oplysning om, hvornår udbedringen hurtigst muligt herefter forventes at blive sat i gang.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes du sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen. Medmindre vi aftaler andet, betaler du selv håndværkeren, og vi betaler dig.

OBS: Da du selv skal afregne med håndværkeren, skal du sørge for at fremsende fakturaen i god tid i forhold til betalingsfristen.

For så vidt angår sagen ved Ankenævnet for Forsikring, bedes du venligst oplyse Ankenævnet om sagens status, og hvorvidt deres sag kan afsluttes efter at ejerskifteforsikringen har genoptaget behandlingen af din sag, ud fra de nye oplysninger og efterfølgende dækningstilsagn og erstatningsopgørelse ud fra ingeniørens anvisning."

Af mail af 22/2 2025 – bilag E – fra selskabets eksterne ingeniør til selskabet fremgår bl.a.:

"Tak for din mail.
Hermed svar med [kursiv]

Indledende svar:

Du har tidligere besigtiget en bygning for os beliggende ... i forbindelse med vores skadesag ... På daværende tidspunkt har du besigtiget ejendommens tagkonstruktion, og konstateret at der til del mangler vindafstivning af tagkonstruktionen. Jeg vedhæfter din rapport for god ordens skyld. Jeg vedhæfter også forsikringstagerens rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør].
*Der er konstateret at afstivende trækbånd er ikke udført korrekt, slapt trækbånd.
For en ordens skyld, det er en byggefejl og ikke mangler.*

Efterfølgende har vores forsikringstager gjort gældende, at der ligeledes mangler lodret afstivning/forankring fra fundamentet og op til taget. Så vidt jeg kan forstå på vores taksator og forsikringstager, så har du ved din besigtigelse sammen med vores taksator ikke kunnet se nogen lodret afstivning/forankring fra tagrummet, men dette kunne kun bekræftes ved at åbne op i bygningens vægge. Forsikringstagerens ingeniør, skulle umiddelbart have åbnet op et enkelt sted, hvor de ikke har kunnet se nogen lodret afstivning/forankring.

Det er korrekt, at jeg kunne ikke se lodrette afstivninger, men det betyder ikke at afstivninger mangler. På fundamentplan er der vist lodrette forankringer og erklæring om teknisk dokumentation er underskrevet i 2018 som handler om: 'At bygningen er opført i overensstemmelse med byggelovens formål og bygningsreglementets bestemmelser.'

Jeg har heller ikke set tegn på skader eller tegn på skader der kan relateres til manglende lodrette afstivninger, derfor ikke undersøgt yderligere og jeg har svært at tro på, at der mangler lodrette afstivninger.

1. Hvilket funktion har den lodrette afstivning/forankring?

Tagflader udsættes for trykkræfter på vindsiden og sugekræfter på læsiden. Forankring af tagkonstruktionen sikrer den mod de vindpåvirkninger, så taget ikke løsner sig, deformerer eller i værste tilfælde blæser af – se illustration.

Lodrette forankringer kan have også andre funktioner, men ikke relevant her.

...

2. Påvirker den lodrette afstivning/forankring tagkonstruktionen?

Ja, lodrette forankringer holder taget på plads i stormvejr.

3. Hvilken funktion har den afstivning du har anbefalet af tagrummet?

Tagkonstruktion skal forankres og afstives.

Forankres i fundamenter som ovenfor beskrevet (lodrette forankringer).

Afstives mod vandrette bevægelser. Selv om tag er forankret, at ikke 'flyve væk' så kan det stadig bevæge sig vandret som medfører skader (typisk revner i vægge og loftet). Se illustrationer.

Jeg har anbefalet vandret afstivning af tag som vist på skitse til højre."

Af notat af 25/3 2025 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Vedr.: Præciseringer og svar.

[Klagerens rådgivende ingeniør] er blevet engageret af Ejerne af ... til at komme med en uvildig analyse af de forhold der er medvirkende til at villaens tagsten skaller af. Vi har i to notater tidligere redegjort for tagets tilstand og gives vores vurdering af restlevetiden.

Notaterne er vedlagt som bilag.

I nærværende notat præciseres vores svar yderligere i det visse af vores svar, som er givet på mail, ikke er medtaget i afgørelsen fra Forsikringernes Ankenævn.

1) Grundlæggende stabilitet

På nedenstående figur vises et generelt princip for 'Småhuses stabilitet' i henhold til SBI186.

...

Funktionen af diagonalerne er at sikre at vindpåvirkningen på taget ikke påvirker husets integritet. Diagonalerne sømmes fast til alle spær og forankres via lodrette trækbånd til fundamenterne. De lodrette trækbånd kan eksempelvis være skjult i hulmuren eller indrullet i bagmuren ved porrebetonvægge. Nedenstående illustration stammer fra H+H's statiske vejledning. Forankringsstangen er indstøbt i fundamentet, som det ses på den fremsendte fundamentsplan, men vi har ikke set eksempler på at forankringen er ført over spærerne, sådan at kraftoverførslen sker ideelt.

...

Note: som vi også angiver i vores tidligere svar, så er den eksisterende og værdiløse diagonal ikke afsluttet på en måde så den kan overføre last til en lodret forankring. Dvs. at spæret skal kunne overføre al last lodret til en forankring. Vi ser ikke at [selskabets eksterne ingeniør] forholder sig til dette.

Alternativt kan man kigge efter en samling der ser ud som lignende, det har vi ikke konstateret nogen steder ved vores besøg.:

...

Vi ser ikke at der er en kraftoverførende samling fra hvor taget afleverer sin lodrette forankringslast – til et lodret trækbånd.

...

...havde en tydelig forankring til spæret, men det ses ikke at være tilfældet på pladsen:

...

Det der er vigtigt ved ovenstående billede, er at skråbåndet ikke er i umiddelbar nærhed af en lodret forankring. Det stiller krav til træets bæreevne, da det nu er træet, som skal flytte lasten fra vinden til trækforankringen.

Den del af konstruktionen, som vi kan se er udført, er så langt fra standart, at det ikke er sandsynligt at skjulte forankringer er udført efter en bygningsmæssig fornuftig standart.

Diagonalerne er vi enige om, ikke er funktionelle i øjeblikket. Det medfører at spærerne kan bevæge sig individuelt mellem hinanden. Det skaber differensbevægelser, som forplanter sig til tagstenene.

Ankenævnet *for* Forsikring

36.

101834

Da disse er af en type der tander sig ind i hinanden, opstår der et slid eller en belastning på tagstenene som de ikke er designet til at optage. I takt med at tiden går (er gået) vil flere og flere sten være beskadiget og bygherren kan nu konstatere flere og flere afskalninger på taget. Hvilket passer fint overens med vores forventninger.

2) Tagets nuværende tilstand (opdateret)

Siden april 2024 hvor vi senest har set taget, fortsætter skaderne med at udvikle sig på taget. Dvs. at tagstenene forskubber sig såvel lodret som vandret.

Der ses revner i tagstenene flere steder – og som vi tidligere har angivet i vores foregående noter, så forværres tagets tilstand accelererende. Der er ikke tale om at skifte enkle sten, men snarere at enkle sten kan genanvendes. Man kan ikke oprette spær og opspænde vindbånd uden at tagstenene skal ned og evt. genanvendes. Den operation alene vil koste bygherre mere end det dobbelte af det bevilligede beløb.

...

3) Kommentarer til bilag E

I fremsendte bilag E har forsikringsselskabets ingeniørfaglige konsulent udtalt besvaret en række spørgsmål fra forsikringsselskabets jurist.

Vi tillader os her at kommentere på visse af svarene, der er unøjagtige.

Vedr. pkt. 5)

Citat:

'Såfremt den delvist manglende afstivning som du tidligere har vurderet i din rapport, bliver udbedret, vil tagkonstruktionen i så fald bevæge sig yderligere fremover eller tage skade fremover? Eller vil tagkonstruktionen i så fald være stabil?'

a) Hvis tagkonstruktionen er stabil, vil tagstenene bevæge sig yderligere, eller vil de blive liggende hvor de er, på trods af, at det ikke er alle tagsten der ligger helt snorlige i deres samlinger, og måske gaber en smule?'

Svar: Jeg synes ikke at tagstenene vil bevæge sig yderligere – i hver(t) fald ikke pga. de manglende afstivninger

Citat slut:

Vi præciserer:

1) Spørgsmålet er lidt vildledende. Dels fordi den foreslåede løsning der henvises til er byggeteknisk dårlig, da den omfatter at tagspærerne skal oprettes mens der stadig ligger tagsten på taget. Dels fordi afstivningen beskrives som delvist manglende. Det er forudindtaget holdning der ikke yder virkeligheden retfærdighed.

Mht. svaret, så vil tagstenene der ikke er udført korrekt eller ligger korrekt eller som vil have skader

efter at have ligget korrekt eller efter at være udsat for utilsigtigtede bevægelser/spændinger – indeholde mikrorevner og dermed være disponerede for frostskaader fremover. Desuden er det meningen at tagstenene ligger på lige rækker for at kunne holde vandet ude. Revner i taget vil medføre øget UV-belastning på undertaget og forkorte dets levetid. Dertil kommer, som bygherre tidligere har påpeget. At udlægningsvejledningen for tagstenene ikke er fulgt. Det medfører at stenene ikke kan ligge i deres optimale positioner, hvilket øger risikoen for skader.

Vedr. pkt. 6)

Vi gør opmærksom på at der er revner i udvendigt murværk.

Det er ikke konstateret at huset er udført med en vandretskive eller en vandret stringer, som fordeler vandret last til de stabiliserende vægge i huset.

Men der er revner i murværket, hvoraf revnen ved bygningshjørnet på næste side er mest alvorlig. Dette skyldes sandsynligvis at binderplaceringen imellem for- og bagmur. På grund af varmen udvider murværk sig om sommeren. Udvidelsen kan resultere i, at udadgående hjørner trykkes udad, og indadgående hjørner trykkes indad. Udvidelserne skal optages mellem murværket og den første trådbinderkolonne. Hvis afstanden mellem hjørnet og den første trådbinderkolonne er for lille, risikerer formuren at revne, hvilke kan resultere i en lodret revner, cirka ½ sten fra hjørnet (se foto's på næste side).

Vedr. pkt. 9)

På spørgsmålet: 'Har du konstateret nogle skader som følge af loftskivens nuværende konstruktion'

Svar: Nej.

Vi præciserer:

Der er flere steder revner i murværk – bl.a. i de områder som forsikringsselskabets ingeniør påpeger at der vil opstå revner.

...

Vedr. pkt. 10)

Det er objektivt forkert at der ikke er synlige skader på bygningens tagkonstruktion. Der er ved flere

lejligheder dokumenteret løse afskalninger i tagstensdalene på taget. Der er synlige revner i tagsten flere steder og tagstene har forskubbet sig. Det vil sige at det er hele taget der mere eller mindre har forskubbet sig, og da tagsten i al almindelighed er designet til at ligge stille medfører det 10b).

10b)

Hovedparten af taget skal skiftes. Løsningen med at afrette taget og efterspænde det med tagstene liggende på taget er byggeteknisk uforsvarlig."

Af besigtigelsesrapport af 10/6 2025 fra selskabets eksterne ingeniør fremgår bl.a.:

"Bygningsgennemgangen er udført af bygningsingeniør ... fra [selskabets eksterne ingeniør] (Rådgivende Ingeniørfirma) og er gennemført den 10.06.2025.

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og undertegnede kan erklære, ikke at have nogen interesse i sagen.

Denne rapport er ikke statisk dokumentation af bygnings bærende konstruktioner, der bruges til at vurdere deres stabilitet og styrke. Statisk dokumenter er typisk en del af en byggeansøgning og færdigmelding.

Denne rapport er i forsættelse af tidlige udførte besigtigelse – rapport af den 16.10.2024 samt e-mail skrivelse til Domus Forsikring, sendt den 22.02.2025.

Besigtigelsesrapport af den 16.10.2024 vedlagt som Bilag A.

e-mail skrivelse til Domus Forsikring af den 22.02.2025 vedlagt som Bilag B.

Besigtigelsens formål

Besigtigelsen har til formål at belyse/vurdere og svare på:

- om tagkonstruktion er tilstrækkelig forankret i fundamenter
- om loftskive er udført byggeteknisk korrekt

Nuværende rapport omhandler ovennævnte og ikke andre bygningsdele eller bygninger på grunden.

Konklusion – svar

Spørgsmål fra Domus Forsikring med [fed] tekst.

Svar med [kursiv]

Lodret forankring:

Er huset forankret lodret fra spær til fundament?

Ja, det er det.

Hvordan er forankringen udført?

Indstøbt gevindstang i fundamentet og forankret rund om spær med trækbånd 40x2.0 mm.

...

Hvordan er det undersøgt?

Undersøgelse foretaget på grundlag af fundamentplan - tilfældigt udvalgt husets hjørne. Der er dannet hul i facadevæg (en mursten pillet ud) ved fundament. Det er konstateret, at der er en lodret gevindstang med spænder på bagsiden af bagvæg, dvs. på den varme side. Der er også fjernet 5-10 tagsten og konstateret, at trækbånd er forankret rund om spær og sømmet med kamsøm/pistolsøm 5 mm (min. 5 søm er synlig).

...

Er der skader på huset som indikere at huset ikke er tilstrækkelig forankret lodret.

Nej.

Jeg har ikke set tegn på skader eller jeg vurderer, at der er ingen risiko for skader der kan relateres til lodrette afstivninger.

Yderligere oplysninger?

Hvis tagkonstruktion afstives korrekt, så der er ingen risiko for yderlige skader – henvises til udbedringsforslag i tidlige skrivelse (se Bilag A og B). Forankring af tagkonstruktion er tilstrækkelig og nok på den sikre side (overdimensioneret) som standard i parcelhuse. For at minimere skader på tagsten, skal afstivning af tagspær (tag) udføres hurtigst mulig.

Loftsskiven

Er huset stabiliseret i loftsskiven?

Ja, det er det.

Hvordan er stabiliseringen udført?

Loftskive er også 'på den sikre side' (overdimensioneret). Loftskive er udført med tæt forskalling af taglægter eller lign. (CE-mærket træ), forankret direkte til spær.

Bemærk! Forskel mellem tæt og spredt forskalling.

'Tæt forskalling' betyder, at forskalling er monteret tæt sammen, uden mellemrum. Dette er en metode, der bruges, når der er behov for en stabil og ensartet undergrund for pladematerialer samt at opnå storskiveeffekt - skivevirkning. Dette anvendes typisk i bygninger med store rum og spændvidde, loft til kip og lign.

På tæt forskalling er der monteret min. et lag almene gipsplader som loftskive og brandsikring af tagkonstruktion. På gipsplader er der monteret træbeton plader (Troidtekt eller tilsvarende).

Hvordan er det undersøgt?

Undersøgelse foretaget i tagrum: der er fjernet en tyk lag af isolering til tæt forskalling og dokumenteret med billeder.

...

Der er pillet af en træbeton plade i huset og loftskive af gipsplader er dokumenteret med billeder.

...

Er der skader på huset som indikerer at huset ikke er tilstrækkelig stabiliseret i loftsskiven.

Nej, der det ikke.

Yderligere oplysninger?

Typiske tegn på manglende vandret afstivning/loftskive vil være revner i vægge især ved åbninger (døre og vinduer) og lofter.

Hus er generelt bygget håndværksmæssig korrekt, selv om der er sket en byggefejl ifm. Afstivning af tagkonstruktion. Dette skal udbedres snarest.

Udbedringsforslag

- Ingen, udover tidlige beskrevet tagafstivning, se Bilag A."

Af selskabets taksatorrapport af 13/6 2025 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde:

Manglende forankring af tagkonstruktion ned i fundament.

Manglende loftsskive.

Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse:

Formålet med besigtigelsen var ved destruktiv undersøgelse at undersøge tagkonstruktionens forankring ned i fundamenter og opbygning af loftsskiven.

Foto af forholdene:

...

I nordvestlig hjørne blev der udtaget en murste 1 skifte over sokkel. Ved undersøgelsen kunne bag fugtspærre mærkes foankringe ned i fundamentet. Ved åbning i tagkonstruktionen ses forankringsbånd fra fundamentet ført op på siden og over spæret fasgjort kamsøm.

...

I tagrummet over entre/værelse blev dele af isoleringen fjernet således at loftskonstruktionen blev blotlagt. Her ses tæt forskalling udført af CE-mærket lægter, som danner underlag for gipspladeloft. På gipspladeloftet er monteret træbetonplader som loftsbeklædning.

Ved besigtigelsen blev lofter besigtiget indvendig for eventuelle tegn på om taget har løftet sig. Der var ingen tegn på at taget bevæger sig. NB: FT oplyste at der lige var malet indvendigt efter indvendig skimmelskade.

Ved besigtigelse af murværket rundt bygningen var der ingen tegn på revner og/eller sætninger som kunne være skader fra manglende forankring af tagkonstruktionen.

...

Ved besigtigelse af tagfladen ses som tidligere enkelte rækker af tagsten som ikke ligger helt over hindanden. Der ses et enkelt sted hvor der ligger en afknækket tagstensflig. Forholdet vurderes ikke

at have udviklet sig yderligere siden besigtigelse den 9.10.2024.

...

4. Årsag og omfang

Årsagen skyldes nedsat foankring af tagspærene som tidligere er behandlet af [selskabets eksterne ingeniør] i Besigtigelsesrapport af 16.10.2024.

Forholdet skyldes ikke manglende faorankring ned i fundametet eller manglende loftskive. Der henvises til Besigtigelsesrapport 2 af 10.06.2025 fra [selskabets eksterne ingeniør].

5. Hvad er der aftalt med forsikringstager.

IB"

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."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2018 – den 1/5 2019. Klagerne anmeldte den 25/6 2023 manglende forankring af tagkonstruktion ned i fundament og manglende loftskive. Selskabet har efter sagens indbringelse den 31/10 2024 anerkendt dækning vedrørende afstivning af tagkonstruktionen og herefter den 11/11 2024 på baggrund af indhentet tilbud opgjort erstatningen til på 32.250 kr. fratrullet selvrisko. Den 3/3 2025 har selskabet aner-

kendt dækning af udgift til klagernes rådgivende ingeniør på 8.600 kr. Klagerne ønsker, at selskabet dækker "tilstrækkelig udbedring af både vandret og lodret forankring", "korrekt eftervisning og udbedring af loftsskiven", "udbedring af de dokumenterede skader på taget ihht til klagers tidligere fremsendte tilbud fra [firma 1]", klagernes udgifter til ingeniørbistand og udgift til klagernes repræsentant, der endnu ikke er refunderet til klagerne, og at refusion inkluderer tillæg af renter i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne har anført, at selskabets erstatningsopgørelse ikke afspejler det fulde skadebillede vedrørende ejendommens tagkonstruktion og tagbelægning. Klagerne har anført, at selskabets vurdering alene bygger på en undersøgelse foretaget af selskabets faste samarbejdspartner. Det er faktisk forkert, når selskabet anfører, at tagbelægningen ikke er skadet. Klagerne har henvist til, at selskabets egen taksator selv konstaterede en afknækket flig og forskubbede rækker den 13/6 2025. Klagerne har anført, at deres rådgivende ingeniør har dokumenteret yderligere skader – herunder fragmenter på undertaget og en progredierende forskydning. De fremlagte fotografier dokumenterer tydeligt, at tagbelægningen er med skader og flere afbrækkede stykker. De dokumenterede skader – både af klagernes ingeniør og selskabets egen taksator – taler sit tydelige visuelle sprog. Tagbelægningen er kraftigt beskadiget, og der er nærliggende risiko for vandindtrængning. Det er derfor helt urealistisk at påstå, at skaden kan udbedres uden at inddrage tagbelægningen. Klagerne har anført, at der er fremlagt et nyt dokument med tagfladens skader. Bilaget er en gengivelse af tagets totale stand og viser en komplet registrering af den sydvendte tagflade. Klagerne har gjort opmærksom på, at det aktuelle omfang dog kan være væsentligt større, da fotoregistrering af skaderne er udført fra trappestige på jorden. Klagerne har oplyst, at der er enighed mellem parterne om, at den vandrette afstivning af spærhoveder er utilstrækkelig og udgør en nærliggende risiko for skade, hvilket selskabet har anerkendt i afgørelse af 31/10 2024. Hvad angår den lodrette forankring har klagerne anført, at forankringen er utilstrækkelig og skal udbedres. Klagerne har anført, at når der er påvist et sted uden lodret forankring og dokumenteret en mangelfuld lastvej, så er bevisbyrden løftet. Klagerne har anført, at det derfor påhviler selskabet at dokumentere det modsatte og derved omfangsbestemme skaden, hvilket selskabet ikke har gjort. Hvad angår loftskiven, så betegner sel-

skabets ingeniør denne som overdimensioneret udelukkende på baggrund af en visuel vurdering. Der foreligger ingen beregningsmæssig eftervisning af skivevirkning, skrueafstand eller lægteføring. Klagerne har anført, at løsningen heller ikke er anvist på tegningerne for huset. Klagerne har anført, at klagernes rådgivende ingeniør har sandsynliggjort, at udførelsen er uregelmæssig og ikke lever op til de krav, der stilles i SBI 186 og bygningsreglementets vejledninger. Selskabet kan ikke afvise alene på baggrund af en visuel vurdering uden kortlægning af loftskivens faktuelle konstruktion og den dertil beregningsmæssige eftervisning af skivevirkning samt fæstnelse til husets afstivende vægge. Hvad angår klagernes udgifter til diverse bistand har klagerne anført, at udgifterne beløber sig til 37.737,50 kr., men at selskabet alene har dækket 5.362,50 kr. Klagerne har anført, at selskabet bør refundere endnu ikke anerkendte udgifter til klagernes rådgiver, da selskabet dels ikke har klagevejledt korrekt/lovligt, og dels fordi selskabet har imødekommet en mindre delvis dækning, efter sagen blev indbragt for nævnet. Klagerne har anført, at bistanden fra klagernes repræsentant – inden indbringelse for nævnet – var nødvendig efter gentagne fejlagtige afvisninger fra selskabets side uden klagevejledning.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at den udbedringsmetode, der har dannet grundlag for takseringen, ikke er korrekt. Klagernes rådgivende ingeniør har ikke i notatet af 15/7 2025 fremlagt dokumentation for, at det der fremgår af besigtigelsesrapport af 10/6 2025 fra selskabets eksterne taksator ikke skulle være korrekt. Hvad angår, at der i notatet fra klagernes rådgivende ingeniør omtales revner i murværket, der ifølge klagernes rådgivende ingeniør enten kan skyldes forkert placerede bindere i muren eller være skabt af bevægelser i tagkonstruktionen i uligevægt, har selskabet anført, at hverken selskabets taksator eller selskabets eksterne ingeniør har konstateret følgeskader, og at de heller ikke kan genkende, at der er mange tagsten, hvor der er skader i samlingerne mellem de enkelte sten. Selskabet har anført, at et anerkendt entreprenørfirma har givet tilbud på udførelse af den takserede løsning, og der derfor skal meget stærke holdepunkter til, for at konkludere, at løsningen ikke er korrekt. Selskabet har anført, at klagernes rådgivende ingeniør ikke har fremlagt noget egentligt bevis.

Det fremgår af notat af 25/3 2025 fra klagernes rådgivende ingeniør, at "[klagernes rådgivende ingeniør] er blevet engageret af Ejerne af ... til at komme med en uvildig analyse af de forhold der er medvirkende til at villaens tagsten skaller af. Vi har i to notater tidligere redegjort for tagets tilstand og gives vores vurdering af restlevetiden. ... Note: som vi også angiver i vores tidligere svar, så er den eksisterende og værdiløse diagonal ikke afsluttet på en måde så den kan overføre last til en lodret forankring. Dvs. at spæret skal kunne overføre al last lodret til en forankring. Vi ser ikke at [selskabets eksterne ingeniør] forholder sig til dette. Alternativt kan man kigge efter en samling der ser ud som lignende, det har vi ikke konstateret nogen steder ved vores besøg.: ... Vi ser ikke at der er en kraftoverførende samling fra hvor taget afleverer sin lodrette forankringslast – til et lodret trækbånd.havde en tydelig forankring til spæret, men det ses ikke at være tilfældet på pladsen: ... Det der er vigtigt ved ovenstående billede, er at skråbåndet ikke er i umiddelbar nærhed af en lodret forankring. Det stiller krav til træets bæreevne, da det nu er træet, som skal flytte lasten fra vinden til trækforankringen. Den del af konstruktionen, som vi kan se er udført, er så langt fra standart, at det ikke er sandsynligt at skjulte forankringer er udført efter en bygningsmæssig fornuftig standart. Diagonalerne er vi enige om, ikke er funktionelle i øjeblikket. Det medfører at spærene kan bevæge sig individuelt mellem hinanden. Det skaber differensbevægelser, som forplanter sig til tagstenene. Da disse er af en type der tander sig ind i hinanden, opstår der et slid eller en belastning på tagstenene som de ikke er designet til at optage. I takt med at tiden går (er gået) vil flere og flere sten være beskadiget og bygherren kan nu konstatere flere og flere afskalninger på taget. Hvilket passer fint overens med vores forventninger. **2) Tagets nuværende tilstand (opdateret)** Siden april 2024 hvor vi senest har set taget, fortsætter skaderne med at udvikle sig på taget. Dvs. at tagstenene forskubber sig såvel lodret som vandret. Der ses revner i tagstenene flere steder – og som vi tidligere har angivet i vores foregående notater, så forværres tagets tilstand accelererende. Der er ikke tale om at skifte enkle sten, men snarere at enkle sten kan genanvendes. Man kan ikke oprette spær og opspænde vindbånd uden at tagstenene skal ned og evt. genanvendes. Den operation alene vil koste bygherre mere end det dobbelte af det bevilligede beløb. ... **3) Kommentarer til bilag E** I fremsendte bilag E har forsikringsselskabets ingeniørfaglige konsulent udtalt besvaret en række spørgsmål fra forsikringsselskabets jurist. Vi tillader os her at kommen-

tere på visse af svarene, der er unøjagtige. Vedr. pkt. 5) Citat: *'Såfremt den delvist manglende afstivning som du tidligere har vurderet i din rapport, bliver udbedret, vil tagkonstruktionen i så fald bevæge sig yderligere fremover eller tage skade fremover? Eller vil tagkonstruktionen i så fald være stabil? a) Hvis tagkonstruktionen er stabil, vil tagstenene bevæge sig yderligere, eller vil de blive liggende hvor de er, på trods af, at det ikke er alle tagsten der ligger helt snorlige i deres samlinger, og måske gaber en smule? Svar: Jeg synes ikke at tagstenene vil bevæge sig yderligere – i hver(t) fald ikke pga. de manglende afstivninger* Citat slut: Vi præciserer: 1) Spørgsmålet er lidt vildledende. Dels fordi den foreslåede løsning der henvises til er byggeteknisk dårlig, da den omfatter at tagspærene skal oprettes mens der stadig ligger tagsten på taget. Dels fordi afstivningen beskrives som delvist manglende. Det er forudindtaget holdning der ikke yder virkeligheden retfærdighed. Mht. svaret, så vil tagstenene der ikke er udført korrekt eller ligger korrekt eller som vil have skader efter at have ligget korrekt eller efter at være udsat for utilsigtigtede bevægelser/spændinger – indeholde mikrorevner og dermed være disponerede for frostskafer fremover. Desuden er det meningen at tagstenene ligger på lige rækker for at kunne holde vandet ude. Revner i taget vil medføre øget UV-belastning på undertaget og forkorte dets levetid. Dertil kommer, som bygherre tidligere har påpeget. At udlægningsvejledningen for tagstenene ikke er fulgt. Det medfører at stenene ikke kan ligge i deres optimale positioner, hvilket øger risikoen for skader. Vedr. pkt. 6) Vi gør opmærksom på at der er revner i udvendigt murværk. Det er ikke konstateret at huset er udført med en vandretskive eller en vandret stringer, som fordeler vandret last til de stabiliserende vægge i huset. Men der er revner i murværket, hvoraf revnen ved bygningshjørnet på næste side er mest alvorlig. Dette skyldes sandsynligvis at binderplaceringen imellem for- og bagmur. På grund af varmen udvider murværk sig om sommeren. Udvidelsen kan resultere i, at udadgående hjørner trykkes udad, og indadgående hjørner trykkes indad. Udvidelserne skal optages mellem murværket og den første trådbinderkolonne. Hvis afstanden mellem hjørnet og den første trådbinderkolonne er for lille, risikerer formuren at revne, hvilke kan resultere i en lodret revner, cirka ½ sten fra hjørnet (se foto's på næste side). Vedr. pkt. 9) På spørgsmålet: *'Har du konstateret nogle skader som følge af loftskivens nuværende konstruktion'* Svar: Nej. Vi præciserer: Der er flere steder revner i murværk – bl.a. i de områder som forsikringsselskabets ingeniør påpeger at der vil opstå rev-

ner. ... Vedr. pkt. 10) Det er objektivt forkert at der ikke er synlige skader på bygningens tagkonstruktion. Der er ved flere lejligheder dokumenteret løse afskalninger i tagstensdalene på taget. Der er synlige revner i tagsten flere steder og tagstene har forskubbet sig. Det vil sige at det er hele taget der mere eller mindre har forskubbet sig, og da tagsten i al almindelighed er designet til at ligge stille medfører det 10b). 10b) Hovedparten af taget skal skiftes. Løsningen med at afrette taget og efterspænde det med tagstenene liggende på taget er byggeteknisk uforsvarlig".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 10/6 2025 fra selskabets eksterne ingeniør, at "denne rapport er i forsættelse af tidlige udførte besigtigelse – rapport af den 16.10.2024 samt e-mail skrivelse til Domus Forsikring, sendt den 22.02.2025. ... Besigtigelsen har til formål at belyse/vurdere og svare på: - om tagkonstruktion er tilstrækkelig forankret i fundamenter - om loftskive er udført byggeteknisk korrekt ... Konklusion – svar_Spørgsmål fra Domus Forsikring med [fed] tekst. Svar med [kursiv] **Lodret forankring: Er huset forankret lodret fra spær til fundament? Ja, det er det. Hvordan er forankringen udført? Indstøbt gevindstang i fundamentet og forankret rund om spær med trækbånd 40x2.0 mm. ... Hvordan er det undersøgt? Undersøgelse foretaget på grundlag af fundamentplan - tilfældigt udvalgt husets hjørne. Der er dannet hul i facadevæg (en mursten pillet ud) ved fundament. Det er konstateret, at der er en lodret gevindstang med spænder på bagsiden af bagvæg, dvs. på den varme side. Der er også fjernet 5-10 tagsten og konstateret, at trækbånd er forankret rund om spær og sømmet med kamsøm/pistolsøm 5 mm (min. 5 søm er synlig). ... Er der skader på huset som indikere at huset ikke er tilstrækkelig forankret lodret. Nej. Jeg har ikke set tegn på skader eller jeg vurderer, at der er ingen risiko for skader der kan relateres til lodrette afstivninger. Yderligere oplysninger? Hvis tagkonstruktion afstives korrekt, så der er ingen risiko for yderlige skader – henvises til udbedringsforslag i tidlige skrivelse (se Bilag A og B). Forankring af tagkonstruktion er tilstrækkelig og nok på den sikre side (overdimensioneret) som standard i parcelhuse. For at minimere skader på tagsten, skal afstivning af tagspær (tag) udføres hurtigst mulig. Loftsskiven Er huset stabiliseret i loftsskiven? Ja, det er det. Hvordan er stabiliseringen udført? Loftskive er også 'på den sikre side' (overdimensioneret). Loftskive er udført med tæt forskalling af taglægger eller lign.**

(CE-mærket træ), forankret direkte til spær. Bemærk! Forskel mellem tæt og spredt forskalling. 'Tæt forskalling' betyder, at forskalling er monteret tæt sammen, uden mellemrum. Dette er en metode, der bruges, når der er behov for en stabil og ensartet undergrund for pladematerialer samt at opnå storskiveeffekt - skivevirkning. Dette anvendes typisk i bygninger med store rum og spændvidde, loft til kip og lign. På tæt forskalling er der monteret min. et lag almene gipsplader som loftskive og brandsikring af tagkonstruktion. På gipsplader er der monteret træbeton plader (Troidtekt eller tilsvarende). **Hvordan er det undersøgt?** Undersøgelse foretaget i tagrum: der er fjernet en tyk lag af isolering til tæt forskalling og dokumenteret med billeder. ... Der er pillet af en træbeton plade i huset og loftskive af gipsplader er dokumenteret med billeder. ... **Er der skader på huset som indikerer at huset ikke er tilstrækkelig stabiliseret i loftsskiven.** Nej, der det ikke. **Yderligere oplysninger?** Typiske tegn på manglende vandret afstivning/loftskive vil være revner i vægge især ved åbninger (døre og vinduer) og lofter. Hus er generelt bygget håndværksmæssig korrekt, selv om der er sket en byggefejl ifm. Afstivning af tagkonstruktion. Dette skal udbedres snarest. Udbedringsforslag - Ingen, udover tidlige beskrevet tagafstivning, se Bilag A".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

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 i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for bl.a. 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 ganske komplekse byggetekniske forhold omkring tagkonstruktionen, og at det fremgår af de af parterne fremlagte sagkyndige udtalelser, at der ikke er enighed om skadesomfanget.

Ankenævnet for Forsikring

48.

101834

Nævnet har også lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilke udgifter der er påkrævet for at afdække eventuelle yderligere dækningsberettigende forhold.

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen bliver givet mulighed for, at der dels kan foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, dels at den udmeldte syn- og skønsmand kan afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen