

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 102830:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Ejendommen – der er opført i 1982 med en tilbygning fra 1986 – er overtaget af klageren den 1/9 2019. Det fremgår af tilstandsrapporten af 10/1 2019:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagsten har partielt mindre afbræk på hjørner og kanter. Det ses f.eks. mod vest. En tagsten under et vestvendt tagvindue har tynd revne.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	En tagsten er skredet ud i skotrende mod nord. Inddækninger under tagvinduer mod tagsten vipper lidt op enkelte steder særligt mod vest Note: Forholdet kan medføre følgeskade.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er flere utætheder i metaltagrender bl.a mod øst. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner, men kan forværres. Se også sælgers oplysninger.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstenspipen fremstår med enkelte løse og defekte fuger helt øverst i afdækning. Note: Skaderne kan forværres ved fugt og frostpåvirkning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Til køber

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene

Ankenævnet for Forsikring

2.

102830

ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

...

		Ja	Nej
2.	Tage		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? Udskiftning af tagrender på bolig er bestilt og bliver udført snarest.	☒	☐
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.4	Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?	☐	☒
2.5	Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? Loft ført til kip.	☒	☐
"			

I brev af 28/12 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Klager overtog ejendommen den 1. august 2019. Huset er opført i 1982 og har en tilbygning opført i 1986.

I august 2023 konstaterede klager, at husets tegltag var sunket flere steder. Klager kontaktede et håndværkerfirma, der vurderede skaden. Lægterne var begyndte at rådne væk på grund af utætheder ved tagets rygning og mangel af klemliste. Håndværkerfirmaet var af den opfattelse, at taget burde udskiftes, fordi problemet umiddelbart var mere omfattende. Klager anmeldte skaden til Domus den 11. oktober 2023. Der blev foretaget en midlertidig tætning (skadebegrænsende tiltag) i henhold til faktura ...:

Imens, svarer jeg lige på jeres spørgsmål om faktura ... så I kan tage stilling til denne.

I det voldsomt regnvejr i november 2023, kom der meget vand ind i huset i området af skotrende. Vi kontaktede [håndværkerfirma] og spurgte om de kunne komme ud snarest muligt. Håndværkerne var på taget, og sagde at de var sandsynligvis pga. utætheder på rygningen og de fejler de opdagede i august. Derfor brugte de sprøjteskum langt rygningen og imellem flere tegl over et bred område hvor vand kunne sandsynligvis trænge ind. De understregede at det var en midlertidsløsning og kunne holde i højest et år, og anbefalede stærkt at vi fik udskiftet taget. Deres

Jeg vil også lige gøre jer opmærksom på at håndværkerne repareret kun lægterne i august 2023 – de rørte ikke rygningen.

Årsagen til de omfattende rådskader i tagkonstruktionen skyldes følgende:

- Der mangler klemlister/afstandslister, som har være medvirkende til at der er opstået rådskadede lægter og vandet er kommet ind ved den mangelfulde rygning

- Manglende tegl ved skotrende, som har givet vandindtrængen i boligen
- Undertaget er fejlmonteret og vandet ledes ikke kun til tagrenden, men til trækonstruktionen og har forårsaget rådskader
- Manglende rygningsbånd, som har medført at nedbørsvandet løber direkte ned at undertaget og har ødelagt lægterne

Klager er klar over, at Ejerskifteforsikringen er uden udvidet dækning, men gør i forhold til manglende bygningsdele opmærksom på, at klemplister, afstandslister og rygningsbånd skal monteres i tagbelægningen i henholdsvis 1982 og 1986 i henhold til dagældende bygningsreglementer fra 1982 og 1985. Det fremgår utvetydigt af bygningsreglementerne, at der skal være den fornødne ventilation og opdæmning til vandaflledning i tagkonstruktionen, så der ikke kan opstå vandskader, så der ikke sker skade på huset på grund af byggeriets udførelse.

Mangler der bygningsdele eller er de anvendt/monteret forkert, så kan det i sig selv være en dækningsberettiget skade, hvis det har medført skade på bygningen eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Manglende rygningsbånd, manglende klemplister ved lægterne samt fejlmontering af undertaget har ført til nedbrudte, rådne lægter. Ingen af disse tre alvorlige mangler er nævnt i tilstandsrapporten.

Klager har vurderinger fra deres byggetekniske rådgiver, entreprenøren, taksatoren fra [klagerens husforsikring] og andre fagpersoner, der ved besigtigelse af lægterne, utvetydigt vurderer, at de konstaterede skader, ikke kan være opstået i den korte periode vi har boet i huset ud over, at årsagen til skaderne har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

I Domus mail den 24. juli 2024, har Domus anerkendt, at klager har påvist, at der har været nærliggende risiko for skader ved lægter på bygningen ved deres overtagelse af ejendommen.

Det har været nødvendigt at fjerne hele tagbelægningen for at få et fuldt overblik over skadens omfang. Der er fundet og udskiftet mange nedbrudte lægter jævnt fordelt over hele taget på både hovedbygningen fra 1982 og tilbygningen fra 1986.

I forbindelse med reetableringen af taget, har det naturligvis været nødvendigt at udføre arbejdet med hensyn til nutids bygningskrav (forøgede byggeudgifter).

Klager undersøgte at etablere en billigere korrekt tagløsning, men det var desværre ikke muligt

På et tidspunkt inden klager gik i gang med udbedringen af skaden, overvejede klager at bruge en billigere tagbelægningsløsning end tegl, fx. ståltag, tagpap eller eternittag, idet et tegltag var en stor og uforudset udgift som klager kunne se ind i på grund af fejlkonstruktioner og fejlbeskrivelse i tilstandsrapporten. Det var dog ikke muligt for klager at lægge en billigere tagbelægning i forbindelse med udbedringen, fordi Lokalplanen ikke tillader det.

Af Lokalplan ... fremgår det, at klager er forpligtet at bruge rød tegl som tagbelægning, så en billigere løsning i form af en anden slags tagbelægning end røde tegl, var ikke en mulighed som klager kunne benytte sig af.

En lokalplan foreskriver typisk røde tegltagbelægninger for at bevare et områdes karakteristiske udseende og sikre sammenhæng med de eksisterende bygninger, bevare kvarterets historiske og arkitektoniske identitet, sikre at ændringer i bygninger ikke påvirker områdets æstetiske og/eller kulturelle værdier.

Klager gør i øvrigt opmærksom på, at en udskiftning af teglbelægningen ikke nødvendigvis er dyrere end at genbruge teglene. En del af teglene vil altid gå i stykker ved afmontering selv om de afmonteres forsigtigt, fragtes ned fra taget for at lægges i depot for efterfølgende genmontering.

Typisk når der er så mange skader fordelt på hele tagfladen, afmonteres teglene og smides i container og der oplægges nye tegl, idet selve teglstenene ikke er ret dyre. Det er arbejdslønnen som er dyr og det er her der kan spares arbejds løn ved ikke af bruge tid på forsigtig afmontering og at fragte teglene ned fra taget til depot på paller på jorden.

Klager har således benyttet sig af den udbedring som umiddelbart var billigst, selv om skadens udbedring blev en dyr og uventet udgift for klager.

Det fremgår i øvrigt af Domus forsikringsbetingelser, at det er Domus, som søger dispensation for klager, hvis Domus skulle påstå, at klager var forpligtet til at søge en dispensation hos bygningsmyndigheden. Domus har haft rig lejlighed til at søge om dispensation, hvis Domus mente at det var en mulighed. Der dispenseres dog normalt ikke fra en Lokalplan og huset var i forvejen med røde tegl forinden udskiftningen.

Klagers nabo er tømrer og har været igennem en lignende sag om tag (med rådne lægte og fejlmontering). Naboen har oplyst til klager, at når man fjerner et tag, skal man rette lægterne op så teglene kommer til at stå fuldstændigt jævnt, inden man lægger taget tilbage. For at rette lægterne op, er man nødt til at så fjerne undertaget.

Derfor er det i princippet ikke muligt at fjerne et tegltag for at reparere fejlmonteringer og rådkader under tagbelægningen og fejlmontering samt huller i undertaget, uden at være nødt til at lave det hele om.

Klager gør særligt opmærksom på, at klager ved flere lejligheder forgæves har forsøgt at få repræsentanter/taksatorer fra Domus ud for at besigtige skaderne, men Domus vendte ikke tilbage på anmodningen eller tilbød besigtigelse af egen drift.

Derfor har klager været nødt til at fortsætte med arbejdet, så taget er gjort tæt inden efteråret for alvor begyndte. Skadesagen har varet i mere end 1 år.

Med hensyn til entreprenørens faktura, anerkender klager naturligvis at de nye vinduer er klagers egen udgift, men klager er af den opfattelse, at samtlige skader på tagkonstruktionen som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, er udgifter, som bør refunderes af ejerskifteforsikringen, idet Domus allerede i deres mail den 24. juli 2024, har anerkendt at udbedring af skaderne er dækningsberettiget.

Argumentation for de respektive konstaterede skader og deres årsag er dækningsberettigede

Klemlister

Det var i 1982 et krav ifølge bygningsreglementet, at der skulle anvendes klemlister ved udførelse af tagbelægninger. Klemlister er vigtige for at sikre en solid og vejrbestandig fastgørelse af tagmaterialerne. De forhindrer tagmaterialer, såsom tagsten eller tagplader, i at løfte sig eller blive beskadiget under stærk vind eller ekstreme vejrforhold:

Klemlister har flere funktioner, herunder at skabe afstand mellem undertag og taglægter, forhindre lækager af væsker eller gasser, give støddæmpning og støjreduktion, og skabe et ventileret hulrum under tagfladen eller bag facadebeklædningen.

Klager henviser i den forbindelse til f.eks. Ankenævnets kendelse 73922:

Ad klemlister:

Nævnet finder, at ophobningen af blade og de dermed forbundne fugtansamlinger uvægerligt vil indebære en hurtigere nedbrydning af lægter og spær. At dette endnu ikke er sket, indebærer efter nævnets opfattelse ikke, at det ikke vil ske. Herefter, og da forholdet kun har bestået siden 1998, finder nævnet, at der foreligger nærliggende risiko for skade, jf. også nævnets kendelse nr. 71.594. Selskabet skal derfor betale for udbedring af dette forhold.

Undertag som er fejlmonteret og i stedet ledes vand ud i tagkonstruktionen i stedet for til tagrenden

Et undertag er et **ekstra tag under tagbelægningen**, der har flere funktioner

- **Vandtætning:** Forhindrer vand i at trænge ind under tagdækningsmaterialet og beskytter det underliggende tag.
- **Ventilation:** Nogle undertag er designet med ventilationsmuligheder for at forhindre fugt og skimmel.
- **Isolering:** Undertaget kan have isolerende egenskaber og forbedre husets energieffektivitet.

Afstandslist

Det var i 1982 et krav ifølge bygningsreglementet, at der skulle anvendes afstandslist ved udførelse af tagbelægninger. Afstandslist er vigtige for at sikre, at tagmaterialerne er fastgjort korrekt og kan modstå vind og vejrforhold:

Afstandslist bruges til at **skabe et ventileret hulrum mellem byggematerialerne**

De monteres mellem undertag og taglægter for at opsamle regnvand og snavs, der trænger igennem tagbeklædningen

Klager henviser til kendelse 86074:

...

Rygningsbånd

Det var i 1982 et krav at anvende rygningsbånd ved udførelse af tagbelægninger. Rygningsbånd er vigtige for at sikre, at tagmaterialerne er fastgjort korrekt og kan modstå vind og vejrforhold. De hjælper også med at sikre god ventilation i tagrummet.

Rygningsbånd ventilerer tagrummet ved at sikre en kontinuerlig luftgennemstrømning. De er designet til at lade luft passere gennem små spalter eller åbninger, hvilket hjælper med at forhindre opbygning af fugt og kondens i tagrummet. Dette er vigtigt for at undgå skade på taget og sikre en sund ventilation:

Rygningsbånd har flere funktioner i tagkonstruktionen

- **Beskytter mod indtrængning af vand og vind** ved at forsegle skæringspunktet mellem tagfladerne
- **Sikrer optimal ventilation ved rygning og grat**
- **Forhindrer sne og lignende i at komme ind under taget.**

Klager henviser til kendelse 94226 og bemærker, at hvis det er en dækningsberettiget skade at rygningebånd ikke er tætsluttende, da må det også være en skade i sig selv, at tætningsbånd helt mangler i rygningen og giver adgang for indtrængning af vand:

...

Manglende tegl, som hele tiden har manglet i klagers ejertid, dog uden at klager var klar over at der manglede tegl og ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten:



Manglende tegl ved skotrende, som har givet vandindtrængen i boligen. Idet det ikke fremgik af tilstandsrapporten, at der skulle være en tegl ved skotrenden, som kunne dække for den mørke trekant, der ses på billedet, konstaterer klager først at det er et problem, da der trænger vand ind fra dette sted.

Manglende bygningsdele udgør en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, hvis den manglende tilstedeværelse har været årsag til skade på bygningen. Det er tilfældet i den konkrete skadesag. Fejlmonterede bygningsdele udgør en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, hvis fejlmontering har været årsag til skade på bygningen. Det er tilfældet i den konkrete skadesag.

Domus erkender i deres mail fra den 24. juli 2024, at 'Alt tyder på, at det er en kombination af uheldige vejrforhold som har udviklet sig over de sidste år, kraftig nedbør og slagregn, sammen med disse to uheldige konstruktionsforhold, større åbninger i rygningen og åbninger ved skotrenden, der har medført skaderne'.

Klager tilføjer, at vejrligsskader i form af stigende og intens nedbør har været et faktum siden 2007, altså før klager overtog ejendommen, men ikke i det aktuelle stigende omfang som er set de seneste 4-5 år. Det er umiddelbart forklaringen på, at tagkonstruktionen har klaret de første mange år på trods af fejlkonstruktion af undertag og manglende bygningsdele.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102830

Først på det tidspunkt, hvor vejrligsskader i form af mere og intens nedbør er en realitet også i Danmark, kan klimaskærmen på bygningen ikke holde tæt længere. Det skyldes, at den ikke er korrekt udført oprindeligt. Oplysningen om fejlmonteret undertag og tagbelægningens rette tilstand udførelsesmæssigt blev ikke retvisende beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket Domus Klageafdeling har erkendt at være enig med klager i. Det beror på tilfældigheder, at det først bliver et problem for bygningen i august 2023.

Undertaget var sunket på grund af vand og det har givet 'luft' under lægterne enkelte steder, hvilket er bekræftet af håndværkerfirmaet. Det er dog en helt forkert måde at skabe luft under lægterne på. Det er ikke meningen, at det er vægten fra vand på undertaget, der skal skabe den fornødne afstand mellem undertag og lægter. Det skal være bygget ind oprindeligt.



På eksemplet i billedet herover kan man se et stykke træ, der er halvt dækket af selve undertaget. Håndværkeren oplyste, der flere steder ses huller i undertaget på grund af monteringen. Undertaget var sådan udført mange steder og det betyder, at undertaget ikke var tæt og opfyldte formålet med at aflede tagvandet korrekt.

På det her lille stykke af taget, er der et illustrativt eksempel på et 'overlap' af lægten og ikke mindre end 3 huller i undertaget. Det var desværre repræsentativt for tagkonstruktionen ligesom omfattende rådskader.

Idet rådskaderne må tilskrives de manglende bygningsdele i tagkonstruktionen og fejlmonteringen af undertaget, er der efter klagers opfattelse tale om en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, uanset at klager først konstaterer den rette sammenhæng i august 2023, som er 4 år efter overtagelsen.

Bygningsdelene manglede også på tidspunktet for klagers overtagelse lige som undertaget var fejlmonteret på tidspunktet for klagers overtagelse. Der er således ikke tvivl om, at årsagen til rådskaderne har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Domus har anerkendt, at der er dækningsberettigende mangler ved rygningen, fordi rygningen ikke dækker øverste tegl og at der er mangler med rygningsbånd i henhold til Domus mail fra den 24. juli 2024.

Domus har afvist, at udskiftning af taget og fastholder alene at dække udgiften til en udbedring af rygning samt 4 rådskadede lægter til 16.000 kroner.

Klager er igen nødt til at korrigere Domus. Klager konstaterede sommeren 2023, at tegltaget var sunket flere steder. [Håndværkerfirmaet] afmonterede teglene omkring de berørte områder, udskiftede de rådne lægte og tog flere fotos for at konstatere, hvordan skaden sket. [Håndværkerfirmaet] genmonterede teglene og lagde den løse teglsten i skotrende mod nord (som er nævnet i tilstandsrapporten) tilbage på plads. [Håndværkerfirmaet] rørte ikke ved rygningen.

Klager har i en mail fra den 7. november 2024 rettet Domus i deres misforståelse. Efter [håndværkerfirmaet] var færdig med arbejdet, anbefalede firmaet, at vi overvejer at udskifte taget. Arbejdet her var betalt i faktura ..., som Domus aftalte var dækningsberettiget. Det var således ikke klagers oprindelige plan at udskifte tagbelægningen og underliggende tagkonstruktion for at udbedre de småting, som trods alt fremgik af tilstandsrapporten.

Klager kan ikke acceptere en så begrænset dækning af skadens reelle udgifter som opgjort af Domus henset til, at taget gennem en årrække har henstået med de nævnte mangler og fejlkonstruktion, hvilket i henhold til håndværkerfirmaet har medført omfattende skader lige som undertaget skal monteres korrekt, så det kan opfylde sit formål i tagkonstruktionen med at lede indtrængende vand til tagrenden.

Klager har haft kontaktet Domus i skadesagen i september 2023. I juli 2024 - efter mange forgæves henvendelse til Domus - fik klager endelig svar fra Domus med en accept af udbedring af en partielt mindre del af den samlede skade på tagkonstruktionen og noget af årsagen til rådskader. Det tog 11 måneder for Domus at give en delvis accept på af dække noget af udgiften til skadens udbedring.

På dét tidspunkt var klager gået i gang med at udskifte taget, fordi klager oplevede flere utætheder i huset ved skotrende og ved skorsten siden overtagelsesdato. Klager frygtede, at den forestående vinter vil give yderligere skader på bygningen, hvis ikke tagkonstruktionen blev udbedret i henhold til håndværkerfirmaets vurdering af skaderne.

Den ekstremt lange sagsbehandlingstid hos Domus havde også betydning. Her blev klager først holdt beskæftiget med en ukorrekt afgørelse den 22. oktober 2023 og efterfølgende først modtog svar på sin klage den 24. juli 2024, altså mange, mange måneder senere.

Når klager får en ukorrekt afgørelse og kan forudse en længere periode med dialog om ejerskifteforsikringens dækning og samtidigt er underlagt ekstremt lange sagsbehandlingstider hos Domus, kan det være svært at styre den bekymring, der rammer boligejeren, som bliver bange for husets holdbarhed.

Klager er som almindelig forbruger ikke vant til at have skader – hvor Domus er meget vant til at have skader som erhvervsdrivende i branchen.

En tagbelægning fra 1982 og 1986 er ikke meget gamle bygningsdele. Der er tale om et tag på 41 år og på 37 år. Veludførte tagkonstruktioner kan holde i virkelig mange år, men er de udført så der kan trænge vand ind og vandet kan brede sig til bygningsdele som ikke skal være vedvarende vandpåvirket, så opstår der typisk rådskader og vandskader. Et teglstenstag har en levetid på mellem 60 og 100 år.

Den underliggende trækonstruktion har som udgangspunkt længere levetid, idet træværket ikke direkte er udsat for vejrliget og den fornødne ventilation holder træværket tilstrækkeligt tørt i forhold til en eventuel årstidsbestemt opfugtning. Det er almindeligt at træværket i en tagkonstruktion holder længere end tagbelægningen.

Den normalt lange levetid for et tegltag understøttes af afskrivningstabel B i forsikringsbetingelserne for tegltage:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
45 år	94 pct.

Det siger sig selv, at det træværk, som er beregnet for at holde teglbelægningen forudsætningsvist, må have mindst samme levetid og som udgangspunkt også mere, idet træet er eller burde være imprægneret.

Domus blev inviteret til besigtigelse inden opstart af udbedring, byggemøder og til at følge udbedringen

Domus skriver i mailen fra den 24. juli 2024, at skaden er blevet udbedret. Dét er ikke en helt korrekt gengivelse fra Domus side.

Skaden blev i første omgang midlertidigt udbedret af skadebegrænsende grunde, hvilket klager er forpligtet til i henhold til Forsikringsaftalelovens § 52. Først 11 måneder senere efter Domus afvisning af at ville besigtige, blev skaden udbedret og noget af det rådskadede træ gemt og fotograferet.

Det er derfor 'en sandhed med modifikationer', når Domus skriver, at de ikke haft mulighed for at foretage besigtigelse af det anmeldte.

- Domus har haft mere end 9 måneder til at foretage besigtigelse inden de svarede første gang på anmeldelsen.
- Domus blev efterfølgende inviteret at besigtige.
- Domus blev inden opstart oplyst om, at der skete udbedring og mulighed for deltagelse i byggemøder i forhold til konstatering af yderligere skader.

Skaden har kunne besigtiges fra det tidspunkt at den blev anmeldt i september 2023, men her fravalgte Domus besigtigelse og valgte at sende klager en afvisning af dækning på et - efter klagers opfattelse - ukorrekt grundlag.

Den endelige udbedring af skaderne i tagkonstruktionen gik først i gang i uge 34, hvilket er 19-24. august 2024.

Det er 11 måneder efter anmeldelsen til Domus og inden den kommende vintersæson 2024/2025.

Klager skrev den 13. august 2024 til Domus og opfordrede/inviterede Domus til at deltage ved byggemøderne:

Vi har foreløbig aftalt med [håndværkerfirmaet], at arbejdet skal påbegyndes i uge 34, da arbejdet skal udføres om sommeren. Det vil glæde os meget, hvis DOMUS vil sende en repræsentant ned til os for at besigtige taget, ligesom DOMUS selvfølgelig er velkommen i at deltage i møder med [håndværkerfirmaet] og til at besigtige taget når alle tagets tegl og undertaget er nedtaget, og man kan konstatere skadens omfang.

Domus har således haft god mulighed for at besigtige og/eller deltage i byggemøder for at besigtige yderligere skader, hvis Domus ønskede dette, men i stedet for fravalgte Domus besigtigelse.

Klager har efterfølgende erfaret at de bevismæssigt kan have stillet sig ringere ved at udbedre inden uenigheden var helt afklaret med Domus, men modsat så mener klager, at der er mange forhold, der taler positivt for klagers sag i dette brev i forhold til Domus ageren og fotomaterialet fra klager, som dokumenterer klagers påstand. Ikke mindst at Domus ikke oplyste klager om at udbedring kunne stille klager ringere bevismæssigt.

At Domus generelt har ekstremt lange svartider og måske først længe efter modtagelsen af mailen ser det reelle indhold af mail fra klager, er ikke en undskyldningsgrund for Domus. Det kan og må ikke være en kundes problem, at Domus ikke er bemandet så tilstrækkeligt, at vigtige meddelelser ikke sorteres fra og prioriteres, hvis Domus skulle påstå, at Domus ikke med vilje har fravalgt at deltage i byggemøder eller anden besigtigelse af bygningen.

Klager orienterede undervejs Domus om, at hvis klager fandt lignede skader med rådne lægter osv., da forventede klager, at disse råds-kader ligeledes ville være dækket af ejerskifteforsikringen under samme erstatningsbetingelser, som de allerede anerkendte råds-kader.

Klager har oplyst Domus om:

Som det fremgår af ovenstående, mener vi, at Ejerskifteforsikringen skal dække alle omkostninger der er forbunden med reparation/udskiftning af de dele af tagkonstruktionen der er beskadiget.

Svaret fra Domus var, at ikke kunne tage stilling til skader, der kunne ikke ses, fordi de ikke var blotlagt endnu. Klager fortsatte med udbedringen af tagkonstruktionen. Klager inviterede Domus flere gang til besigtigelse samt at deltage i byggemødet inden udbedringen gik i gang. Domus mødte ikke op på noget tidspunkt i processen under udbedringen af tagkonstruktionen.

Klager har billeder af mange rådne lægte, dog først fra efter lægterne var pillet af og smidt i containeren. Klager har gemt noget af det råds-kadede træ fra tagkonstruktionen før håndværkerfirmaet bortskaffede det. Der står derfor omkring skønnet 60 meter råds-kadet træ i klagers skur. Det har ikke været muligt for klager at opbevare alt det råds-kadede træ.

Det var netop hensigten med at invitere Domus til at følge udbedringen, at Domus undervejs kunne tage stilling til dækning og at det rådskadede træ kunne kasseres direkte af håndværkerfirmaer efterfølgende. Det har ikke været hensigten, at klager skulle opbevare en tagkonstruktion – mere eller mindre, fordi Domus ikke har efterkommet invitationerne til at deltage under vejs i udbedringsprocessen.

Efter taget var taget af, sendte klager en opsummering af det hele til Domus. Domus svarede klager, at afgørelsen fra 24. juli 2024 var den endelig afgørelse i sagen. Domus fastholdt, at kun den skade, som blev anerkendt tidligere dækningsberettiget.

Der er måske dobbeltforsikring for nogle af følgeskaderne, men det må Domus selv afklare

...

Klager har haft udgifter til skadebegrænsning

Klager oplyste den 13. august 2024 til Domus, at det erstattede beløb på 11.000 kroner (16.000 kroner – 5.000 kroner i selvrisiko) er for det arbejde, som klager måtte anmode [håndværkerfirmaet] om at udføre for at forhindre det indtrængende vand i at forårsage yderligere skade på vores ejendom, dette arbejde skal betragtes som midlertidigt og er blot et skadebegrænsende tiltag.

Klager oplyste også om, at håndværkerfirmaet blandt andet har sprøjtet skum op under nogle teglsten for at forhindre, at vandet trængte ind i bygningen. Den løsning var kun midlertidig, da skummet hurtigt vil blive nedbrudt. Selve skumarbejdet har klager betalt for og faktura ... fra den 5. december 2023 på kr. 3.625,00 inkl. moms beder klager.

Klager har tidligere sendt en oversigt/dokumentation til Domus for udlæg til skadebegrænsning.

Klager har krav på at få beløbet for skadebegrænsning forrentet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24, idet omfang, at Domus ikke har udbetalt erstatningen 14 dage efter modtagelsen af faktura for skadebegrænsning.

Klager har således ikke modtaget nogen erstatning for den endelige reparation af de bygningsdele, som Domus trods alt har anerkendt at erstatte tidligere, men heller ikke nogen erstatning for de skader, der blev konstateret under vejs i udbedringen og som Domus fravalgte at besigtige eller på anden måde interessere sig for.

Klager ønsker dækning for de konstaterede rådskader og årsagen til rådskaderne

Klager har bedt om erstatning for rådskaderne i tagkonstruktionen samt for årsagerne til at rådskaderne er opstået og følgeskader.

Domus skriver i deres mail fra den 1. november 2024, at: 'Som jeg forstår på din mail, så ønsker du fortsat at forsikringen skal dække udskiftning af taget (herunder undertag) på oprindelige bygning fra 1982 samt tilbygning fra 1986'.

Klager gør opmærksom på, at Domus åbenbart ikke ulejlig sig med at læse, hvad klager har skrevet til Domus.

At omfanget af rådskader og årsager til rådskader i sig selv medfører en større udbedringsudgift er en ting, men klager må afvise forudsætningen fra Domus, fordi dét er ikke, hvad klager har krævet. Klager har krævet en udbedring af den samlede skade på tagkonstruktionen:

- Der mangler klemmlister/afstandslistes, som har være medvirkende til at der er opstået rådskadede lægter og vandet er kommet ind ved den mangelfulde rygning
- Manglende tegl ved skotrende, som har givet vandindtrængen i boligen
- Undertaget er fejlmonteret og vandet ledes ikke kun til tagrenden, men til trækonstruktionen og har forårsaget rådskader
- Manglende rygningbånd, som har medført at nedbørsvandet løber direkte ned at undertaget og har ødelagt lægterne

Der kom omfattende rådskader i tagkonstruktionen af de her nævnte grunde – rådskader som Domus fravalgte at besigtige. Risikoen for at fravælge at besigtige må være Domus egen risiko i egenskab af erhvervsdrivende og den part, der ved noget om skader i forhold til en almindelig forbruger, der som lægmand intet ved om skader.

Klager har ikke krævet erstatning for en ny tagbelægning inklusive undertag betalt af ejerskifteforsikringen. Klager har blot krævet erstatning for, hvad det vil koste at udbedre rådskader og deres årsager. At billigste udbedringsløsning var en udskiftning af taget, beror på en tilfældighed og skyldes alene omfanget af rådskader og årsagerne til rådskaderne og ødelæggelsen af undertaget på grund af fejlmonteringen.

Oversigt over skadebegrænsning og udbedring af skaderne

Klager har betalt [håndværkerfirmaet] i flere omgang. Klager har fremsendt fakturaer sammen med en oversigt over fordelingen af udgifterne i skadesagen til Domus den 18. oktober 2024:

Stillads	30.000,00 kr.
Nedtagning og bortskaffelse	35.000,00 kr.
Opretning af tag	20.000,00 kr.
Isolering	25.000,00 kr.
6 stk Velux	91.200,00 kr.
Tagrende	32.200,00 kr.
Montering af klemmlister og tag	215.000,00 kr.
	448.400,00 kr.

Det betyder, at ejerskifteforsikringen efter klagers opfattelse er forpligtet til at refundere følgende:

- Skadebegrænsende tiltag
- Afmontering af tegltag (her er det typisk billigere at afmontere teglene og smide dem ned i en container til destruktion og efter udbedringen at oplægge nye tegl. Det skyldes at der går langt mere arbejdstid med forsigtigt at afmontere teglene, fragte dem ned fra stilladset for at lægge dem i depot til brug for genmontering efter skadens udbedring).
- Udskiftning af alt rådskadet træ, hvilket var omfattende og hvilket Domus kunne have konstateret ved selvsyn, hvis Domus havde fulgt den skriftlige opfordring fra klager til at deltage i byggemøderne.
- Korrektur af undertagets fejlmontering. Det er dog et faktum, at belastningen af undertaget har været langt større end den belastning et undertag under en korrekt udført tagbelægning normalt udsættes for, hvilket – sammen med indtrængende sollys gennem utæthederne i tagbelægningen - har nedbrudt undertaget hurtigere end det ellers ville have været sket
- Køb og montering af klemmlister
- Køb og montering af manglende rygningbånd
- Rygningen og manglende tegl ved skotrenden ville blive udbedret samtidigt med at tegltaget blev genmonteret og tegl og rygningsten lagt korrekt i den forbindelse.

Hvad erstatningen for de udbedringsarbejder, som efter klagers opfattelse skulle have været anerkendt af Ejerskifteforsikringen ville have beløbet sig til, må på den her baggrund beregnes med udgangspunkt i prisen for en ny tagbelægning, lægter og undertag.

Dette skyldes, at tegltaget alligevel skulle afmonteres for at skifte rådskalet træ og korrigere undertagets montering og huller opstået på grund af fejlmontering. Der går typisk tegl i stykker under afmonteringen og på vej i depot ligesom det derudover er dyrere at indsamle og genbruge teglene end at købe nye tegl, som ikke har en ret høj stykpris.

Det ville næppe være muligt at lappe og korrigere undertaget, fordi skaden var omfattende med udførelsesfejl og rådskalet. Det ville være dyrere i arbejdstid og det ville ikke nødvendigvis holde til en så omfattende reparation, fordi det er nedbrudt af at der har været kontinuerligt påført vand på det og sollys er trængt ind gennem åbningerne og har nedbrudt undertaget hurtigere end klager kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klager er naturligvis indforstået med, at Ejerskifteforsikringen kan endeligt opgøre skaden i henhold til afskrivningstabellerne:

For undertaget er afskrivningen således at erstatning ydes med 30% for tilbygningen fra 1986 og med 20% for hovedbygningen fra 1982.

Tabel H:

Alder indtil	Erstatning
12 år	100 pct.
16 år	93 pct.
20 år	78 pct.
24 år	63 pct.
28 år	48 pct.
32 år	37 pct.
36 år	30 pct.
40 år	23 pct.
Mere end 40 år	20 pct.

For tegltaget og lægterne er der i princippet ingen afskrivning, idet selve teglene ikke er skadede, men blot lagt forkert, så reelt er der ingen afskrivning på af- og genmontering af tegltaget.

Klager henviser til den illustrative kendelse 89693:

Afskrivning

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller, jf. tabel G, at der ydes en erstatning på 37 % for skader vedrørende indtil 40 år gamle 'rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål)'.

Nævnet finder, at forsikringsbetingelsernes regler om afskrivning må forstås sådan, at disse også finder anvendelse i en situation som den foreliggende, hvor bygningsdelen er ubeskadiget men skal udskiftes, fordi der foreligger en ulovlig VVS-installation.

Nævnet finder imidlertid, at der alene kan foretages afskrivning efter tabel G på den del af den samlede entreprise, der vedrører rørinstallationen. Afskrivning kan foretages på såvel materialer som arbejdsløn. Udgifter vedrørende andre bygningsdele – herunder eksempelvis opbrydning og etablering af nyt betondæk – kan efter nævnets opfattelse ikke afskrives efter tabel G eller i øvrigt anses for at være omfattet af andre afskrivningstabeller i forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder herefter, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning og alene udbetale 37 % erstatning for så vidt angår udgifter til smed/VVS (91.731,25 kr. inklusiv moms, jf. smed- og VVS-tilbuddet) samt for udgifter til gravearbejde i haven (16.200 kr. eksklusiv moms, svarende til 20.250 kr. inklusiv moms, jf. afsnittet 'udgravning af føringsvej i have' i murertilbuddet), idet sidstnævnte ikke kan henføres til andre bygningsdele end vandrørene. Nævnet henviser i den sammenhæng til sin kendelse nr. 85283.

Det vil således være udbedringsudgiften til skadernes udbedring minus afskrivning på det arbejde, der er forbundet med selve undertaget, hvis Domus anerkender at det udskiftes.

Alternativt ingen afskrivning på arbejdet med at reparere undertaget, hvis Domus alene tilpligtes at anerkende partielle reparationer over hele undertaget, fordi partielle reparationer i sig selv i så fald reelt ikke forlænger undertagets levetid.

Domus har selv ansvar for at henvende sig til Husforsikringen for en refusion, idet klager har oplyst om husforsikringens dækning og forsikringsselskab samt policenummer. Domus har selv valgt ikke at efterspørge disse oplysninger hos klager, men de er nu alligevel afgivet til Domus i dette brev.

Klager henviser til andre illustrative kendelser

Kendelse 65655

...

I klagers tilfælde kom der ikke en taksator ud for at besigtige skaden. Den er alene skrivebordsbehandlet hos Domus i forbindelse med afvisning den 22. oktober 2023, klagesvar den 24. juli 2024 samt og fornyet klagesvar den 1. november 2024. Den seneste klage den 12. december 2024 har Domus slet ikke svaret på.

Kendelse 55072

...

Her havde taksatoren dog trods alt besigtiget tidligere, men afstod fra at genbesigtige og det kom selskabet til skade i forbindelse med ankenævnsklagens afgørelse.

Refusion af bistand

Klagers udgift til min bistand inden indbringelsen for Ankenævnet vil blive faktureret hurtigst muligt til klager pålydende 8.900 kroner inklusive moms. Beløbet beder klager om at få refunderet af Domus:

[Faktura]

Klager har krav på forrentning

Klager har fremsat kravet over for Domus for længe siden og oplyst om at udbedring er sket efter 11 måneder.

Klager beder om at få det erstatningsbeløb, som Domus endeligt skal anerkende at refundere klager forrentet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24."

Selskabets eksterne advokat har den 20/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Sagens faktiske omstændigheder

Klagerne overtog ejendommen efter det i købsaftalen oplyste den 1. september 2019. Købsaftalen med salgsopstilling fremlægges som bilag A.

Den i sagen udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen fremlægges som sagens bilag B.

Om tagkonstruktionen fremgår (s. 8):

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagsten har partielt mindre afbræk på hjørner og kanter. Det ses f.eks. mod vest. En tagsten under et vestvendt tagvindue har tynd revne.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	En tagsten er skredet ud i skotrende mod nord. Inddækninger under tagvinduer mod tagsten vipper lidt op enkelte steder særligt mod vest Note: Forholdet kan medføre følgeskade.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er flere utætheder i metaltagrender bl.a mod øst. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader på bygnings konstruktioner, men kan forværres. Se også sælgers oplysninger.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstenspipecap fremstår med enkelte løse og defekte fuger helt øverst i afdækning. Note: Skaderne kan forværres ved fugt og frostpåvirkning.

Ejendommens tagkonstruktion er opført i 1982. Der er i 1986 opført en tilbygning.

Byggesagsakter fra 1986 fremlægges som bilag C.

Klagerne tegnede i forbindelse med handlen 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag D.

I policen (s. 2) er følgende forbehold taget:

'Forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen – herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'.

Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering.'

Klagerne anmeldte den 6. september 2023, ca. 4 år efter overtagelsen, forhold vedrørende taget. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag E.

Domus Forsikring afviste forholdet første gang i den som sagens bilag F fremlagte afgørelse af 13. oktober 2023.

Klagerne har efterfølgende til indklagede fremsendt følgende fakturaer og tilbud, der fremlægges som bilag G:

- Fakturanr. ... af 19. august 2023
- Fakturanr. ... af 5. december 2023
- Tilbud nr. ... af 24. januar 2024

Mail af 13. december 2023 med fotos fra [håndværkerfirmaet] til klager fremlægges som bilag H.

Domus Forsikring traf på baggrund af det modtagne materiale igen afgørelse den 24. juli 2024, hvilken afgørelse fremlægges som bilag I.

Ankenævnskendelse 75432, som der i afgørelsen henvises til, fremlægges som bilag J.

Klagerne fremsendte herefter yderligere fotos fra perioden juni 2023 – september 2024, hvilke fremlægges som bilag K.

Domus Forsikrings klage- og kvalitetsafdeling traf endelig afgørelse den 1. november 2024, hvilken mail fremlægges som bilag L.

Indklagede forstår klagen ved ankenævnet således, at det ønskes, at Domus Forsikring skal anerkende dækning for udbedring af følgende forhold (s. 10 i klagers klage) vedrørende tagkonstruktionen:

- Mangelfuld rygning og rygningsbånd
- Manglende tegl ved skotrende
- Manglende klemplister/afstandslistes
- Fejlmonteret undertag
- Rådeskader ved lægter som følgeskader

ii. Bevis for dækningsberettiget skade?

Indledningsvist benævnes, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at føre bevis for, at der per overtagelsesdagen i 2019 forelå dækningsberettigede skader.

a) Mangelfuld rygning og rygningsbånd og manglende tegl ved skotrende

Indklagede har anerkendt at dække kr. 16.000 i henhold til faktura ..., hvori er omfattet udskiftning af rygninger og nye tegl til skotrende (se herved specifikationen i bilag G, s. 2), hvorved der pr. kulance ikke er foretaget afskrivning og kun fratrasket en enkelt selvrisiko.

Klagerne har ikke godtgjort, at indklagede er forpligtet til at anerkende dækning for yderligere.

Indklagede skal i den forbindelse gøre opmærksom på tilstandsrapportens anmærkning 1.3 (s. 8), policeforbeholdet samt at konstruktionen på anmeldelsestidspunktet har bestået i 37 år, og at vandindtrængen først opleves 4 år efter overtagelsesdagen.

b) Manglende klemplister/afstandslistes

Domus Forsikring har konstateret, at ejendommens tagkonstruktioner fra henholdsvis 1982 og 1986 er opført tidstypisk.

Domus Forsikring har endvidere konstateret, at der er monteret klemplister på tagkonstruktionen (ser herved sagens bilag L).

Klagerne har ikke bevist, at det konstaterede afviger nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og stand, og der foreligger således ikke et dækningsberettiget forhold.

c) Fejlmonteret undertag

Undertaget ses udført som fast undertag med tagpap og ført helt op til/under rygning-/rygningssten med monteret ventilationsstudse (se bilag L).

Undertaget er opført tidstypisk.

Klagerne har ikke ført bevis for, at det konstaterede vedrørende undertaget afviger nævneværdigt fra tilsvarende undertage af samme alder og stand, og forholdet afvises fortsat som værende dækningsberettiget.

d) Rådskeer ved lægter som følgeskeer

Som det fremgår af billederne i bilag L fremstår lægterne, som på anmeldelsestidspunktet var 37 år gamle, ikke at afvige nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Klagerne har ikke ført bevis for, at der per overtagelsesdagen, 4 år før anmeldelsesdagen, forelå et dækningsberettiget forhold.

Derudover vil eventuelle rådskeer, der kan henføres til tilstandsrapportens anmærkninger på side 8 under alle omstændigheder ikke være dækket, jf. policeforbeholdet.

e) Bistand til indbringelse af sag for ankenævnet

Klagerne har gjort gældende, at indklagede skal dække udgifter til klagers rådgiver forud for anlæggelsen af nærværende ankenævnsag.

Set i lyset af, at der ikke udover den anerkendte faktura ... er påvist dækningsberettigede forhold, og idet det ikke anses for rimeligt og nødvendigt med bistand til nærværende ankenævnsag, kan indklagede ikke anerkende dækning herfor.

ooo000ooo

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne (bilag F, I og L) anførte."

Klagernes repræsentant har i brev af 5/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker dækning for de konstaterede rådskeer og årsagen til rådskeerne

Klager kan bekræfte, at klager mener, at Domus via ejerskifteforsikringen bør tilpligtes at anerkende dækning for udbedring af følgende forhold vedrørende tagkonstruktionen:

- Mangelfuld rygning og rygningsbånd
- Manglende tegl ved skotrende
- Manglende klemplister/afstandslist
- Fejlmonteret undertag
- Rådskeer ved lægter som følgeskeer

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

102830

- Bistand i klagesagen inden ankenævnsklagen

Klager har løftet sin bevisbyrde

Klager har løftet sin bevisbyrde i skadesagen, idet der er påvist forhold ved tagbelægningen, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og skyldes tagbelægningens udførelse, uanset at skaderne først har vist sig længe efter. Se klagers fotodokumentation og håndværkers udtalelse

Domus gør opmærksom på policens forbehold, men det er et ugyldigt/ulovligt forbehold

Det fremgår af policen at der er forbehold i ejerskifteforsikringens dækning:

'Forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering.'

Hvad står der egentlig i tilstandsrapporten på side 8 i forhold til tagkonstruktionen for bygning A:

Side 8

A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagsten har partielt mindre afbræk på hjørner og kanter. Det ses f.eks. mod vest. En tagsten under et vestvendt tagvindue har tynd revne.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	En tagsten er skredet ud i skotrende mod nord. Inddækninger under tagvinduer mod tagsten vipper lidt op enkelte steder særligt mod vest Note: Forholdet kan medføre følgeskade.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er flere utætheder i metaltagrender bl.a mod øst. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner, men kan forværres. Se også sælgers oplysninger.

Punkt 1.3 var repareret i august 2023 af [håndværkerfirmaet]. Det var reelt kun dette punkt, der medførte en risiko for indtrængende vand og det blev udbedret inden vandindtrængningen konstateredes i september 2023.

Punkt 1.6 var repareret lige da klager flyttede ind. Sælger oplyser i sælgeroplysningsskemaet:

Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb?

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Udskiftning af tagrender på bolig er bestilt og bliver udført snarest.

Punkt 1.16 var repareret uden succes i februar 2022 af en blikkenslager, og med succes i efteråret 2022 af en murer.

Der var således ikke nogen af disse punkter der udestod med udbedring i november 2023, hvor der trængte vand ind.

Punkt 1.1 nævner blot mindre afbræk - ikke manglende tegl eller noget alvorlig, der i videre omfang berettiger til at opretholde et omfattende forbehold og gøre det gældende over for klager, når 1.3, 1.6 og 1.16 ikke længere er aktuelle for bygningen og ikke har været aktuelle gennem længere tid.

Der er ingen af de nævnte skader på bygning A's tagkonstruktion i tilstandsrapporten, der er årsag til at der er trængt vand ind og forårsaget skade, hvorfor forbeholdet ikke bør gøres gældende allerede af den grund.

Klager gør gældende, at forbeholdet er ugyldigt og at Domus ved vurderingen af skadens dækning alene kan gøre gældende, hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten i forhold til tagkonstruktionen og ikke undtage stort set hele tagkonstruktionen på 4 bygninger.

Domus er kun berettiget til at tage et konkret forbehold for de konstaterede punkter, hvoraf punkt 1.3, 1.6 og 1.16 blev udbedret længe før skaderne på tagbelægningen blev konstateret – skader der kan tilbageføres til lægningen af tagbelægningen.

Det fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer:

§ 1. Tilbud på ejerskifteforsikring, jf. lovens § 5, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, skal for at kunne medføre de i lovens § 2 nævnte retsvirkninger opfylde følgende betingelser ud over dem, der fremgår af lovens § 5:

- 1) Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Klager bemærker, at forbeholdet undtager mange flere bygningsdele end, hvad der blev nævnt i tilstandsrapporten for bygning A (beboelseshuset) og er langt mere vidtrækkende end den risiko punkt 1.3 i tilstandsrapporten:

underlag for tagpap, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten for bygning A,
spær som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten for bygning A,
lægter som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten for bygning A,
afstandslist som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten for bygning A,
undertag som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten for bygning A, og
isolering som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten for bygning A.

Forbeholdet der gælder for bygning A i henhold til policen er urimeligt omfangsrigt og indeholder dækningsforbehold for bygningsdele, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og som heller ikke er årsag til den skade, som er konstateret og anmeldt til ejerskifteforsikringen. Den konstaterede skade skyldes tegltagets rygning, rygningsbånd og en manglende tegl ved skotrende og således uden relation til tilstandsrapportens oplysninger.

Domus burde have opdelt policens forbehold på de respektive bygninger. Det er ikke sket og derfor er tagkonstruktionen på bygning A blevet belastet med et alt for omfattende forbehold, som bør af de her nævnte grunde erklæres ugyldigt/ulovligt.

Mangelfuld rygning og rygningsbånd og manglende tegl ved skotrende

Domus har anerkendt at erstatte 16.000 kroner i henhold til faktura ..., hvori er omfattet udskiftning af rygninger og nye tegl til skotrende. Klager noterer sig, at Domus betragter erstatningen som kulance, uanset at der er tale om en skade, der opfylder ejerskifteforsikringens kriterier for at være en skade (skadebegrebet)

Klager noterer sig også at Domus er indforstået med ikke at foretage afskrivning og at beregne én selvrisko i den her forbindelse.

Domus henviser til en bemærkning i tilstandsrapporten om at én enkelt tagsten er skredet ud og en inddækninger vipper op enkelte steder ved vindue. Klager gør opmærksom på, at 1.3 blev repareret tilbage i august 2023 af [håndværkerfirmaet], og idet vand konstateredes trængt ind i september 2023 på grund af tegltagets udførelse, kan utætheder og vandskade ikke skyldes til punkt 1.3 i tilstandsrapporten. Klager har før gjort Domus opmærksom på dette.

Klager gør igen for 3. gang Domus opmærksom på, at da [håndværkerfirmaet] var på ejendommen i august 2023, *rørte firmaet ikke ved rygningen*. Det vil sige, at der var ingen udskiftning af rygninger - eller nye tegl til skotrende. Firmaet fjernede de gamle tegl, fjernede råddent træværk, lagde nye lægter, lagde de gamle tegl tilbage, og lagde denne løse tegl i skotrende (som er nævnte i tilstandsrapport 1.3) på plads.

[Håndværkerfirmaet] opdagede at der manglede rygningsbånd, at undertaget ikke kom op til rygningen og at der manglede et tegl ved skotrende ved sydvendt side - ikke den nordlige side som er nævnt i tilstandsrapporten.

Illustrativt har klager indtegnet på dette foto for at skabe en bedre forståelse af situationen:

[Oversigtsfoto]

De tre blå prikker viser, hvor klager opdagede at teglene var sunket i sommer 2023.

Domus har givet udtryk for, at vand fra de steder som er nævnt i tilstandsrapport - enten fra skorsten eller fra den nordlige side/skotrende, kan løber langt taget eller op over taget og forårsage de tre skadesteder som er markeret med de blå prikker. Det giver ingen mening. Skader som er nævnte i tilstandsrapporten er enten langt fra skaderne ved de blå prikker og vil kræve et alternativt kompliceret forløb, hvor tyngdekraften er ophævet, hvis Domus har ret i dét synspunkt.

Policens forbehold har intet med klagers erstatningskrav at gøre i forhold til mangelfuld rygning, rygningssten og tegl ved skotrende. Det er derfor ikke relevant at henvise til policens forbehold i den her forbindelse og ikke mindst fordi policens forbehold er alt for omfattende for bygning A og derfor ugyldigt.

Der er ikke tvivl om, at skaderne på tagbelægningen, der skyldes udførelsen i 1982, har været til stede inden klagers overtagelse og burde være beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke blev beskrevet. Dette uanset at skaden først blev synlig for klager i sommeren 2023.

Skaderne blev kun synlige for klager, fordi teglene i tagbelægningen var sunket markant. Skaderne var skjulte og kunne først konstateres, da teglene ikke længere kunne holde sig på deres oprindelige plads i tagbelægningen.

Klager må derfor fastholde, at Domus skal erstatte klagers erstatningskrav i den forbindelse.

Manglende klemplister/afstandslist

Klager må afvise, at disse bygningsdele og konstruktionen heraf er udført tidstypiske.

Det var i 1982 et krav ifølge bygningsreglementet, at der skulle anvendes klemplister ved udførelse af tagbelægninger. Klemplister er vigtige for at sikre en solid og vejrbestandig fastgørelse af tagmaterialerne. De forhindrer tagmaterialer, såsom tagsten eller tagplader, i at løfte sig eller blive beskadiget under stærk vind eller ekstreme vejrforhold.

Når der er krav om klem- og afstandslister, så skal de naturligvis også monteres på en måde, så de ikke bliver årsag til skade på bygningen. Klager henviser til klagers fotos, som beviser/dokumenterer skaden.

[Håndværkerfirmaet] har i øvrigt oplyst til klager, at det træstykke som Domus henviser til i billeder, er en del af tagets trækonstruktion - det er ikke en klemliste.

Klager må derfor fastholde, at Domus skal erstatte klagers erstatningskrav i den forbindelse.

Fejlmonteret undertag

Klager må afvise, at undertaget og konstruktionen heraf er udført tidstypisk.

Det var ikke tidstypisk i 1982, at udføre undertaget med overlap og med huller, som klagers fotos i klagebrevet dokumenterer, er tilfældet. Det har aldrig været tidstypisk, hverken før eller siden hen.

Klager må derfor fastholde, at Domus skal erstatte klagers erstatningskrav i den forbindelse.

Rådskader ved lægter som følgeskader

Lægterne sidder gemt under tagbelægningen og har en holdbarhed på mange flere år – normalt – bare ikke i det her tilfælde.

Det er overvejende sandsynligt, at trykimprægnerede trælægter blev anvendt i tagkonstruktioner i forbindelse med nybyggeri af huse i 1982. I løbet af 1980'erne var der en stigende bevidsthed om vigtigheden af at beskytte trækonstruktioner mod råd og insekter, og trykimprægnering var en almindeligt anvendt metode til at forlænge træets levetid.

Således må vi med rette gå ud fra, at der også blev anvendt trykimprægnerede lægter i tagkonstruktionen på klagers hus.

Klager har dokumenteret skader på lægter på grund af tegltagets opbygning, se klagers foto og de mange meter opbevarede trædele hos klager.

Som tidligere nævnt, så er policens forbehold helt uden relevans for skaden i bygning A's tagkonstruktion, fordi forbeholdet er ugyldigt/ulovligt.

Klager må derfor fastholde, at Domus skal erstatte klagers erstatningskrav i den forbindelse.

Bistand forud for indbringelse af sag for ankenævnet

Klager gør opmærksom på, at undertegnede har ydet bistand til klager forud for indbringelsen til Ankenævnet.

Bistanden har bestået i følgende:

- Telefonsamtale med klager
- Mailkorrespondance med klager, herunder gennemgang af korrespondancen mellem Domus og klager
- Gennemgang af ankenævnspraksis til brug for klagebrev til Domus

Ankenævnet for Forsikring

23.

102830

- Udarbejdelse af klagebrev sendt direkte til Domus dateret 12. december 2024

Det har indlysende været nødvendigt med bistand, idet Domus ikke har behandlet skadesagen med et korrekt dækningstilsagn i henhold til klagers opfattelse. Klager har tidligere selv forsøgt at tage dialogen med Domus, men det har ikke medført en dækning, der er blot i nærheden af den faktiske udgift til udbedring af skaden.

Klager må derfor fastholde, at Domus skal erstatte klagers erstatningskrav i den forbindelse.

Klager må i det hele henholde sig til argumentationen i klagebrevet og dette supplerende svar i klagesagen."

Selskabets eksterne advokat har i brev af 26/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager mener modsat indklagede, at visse af bygningsdelene ikke er opført tidstypisk.

Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af visse dele af tagkonstruktionen ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Indklagede fastholder, at klager ikke har bevist, at de anmeldte forhold afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme med tagkonstruktioner fra henholdsvis 1982 og 1986.

Derudover har klager heller ikke bevist, at der forelå en skade eller nærliggende risiko herfor per overtagelsesdagen den 1. september 2019. Klager anmelder først forholdene ca. 4 år efter overtagelsen.

ooo000ooo

Indklagede kan i øvrigt henholde sig til det anførte i indlægget af 20. januar 2025 og afgørelserne (bilag F, I og L)."

Klagernes repræsentant har i brev af 17/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager mener modsat indklagede, at det desværre ikke blot forholder sig sådan, at visse af bygningsdelene ikke lige er opført tidstypisk, men derimod drejer sig om deciderede fejlkonstruktioner, som har været årsag til skader på/i bygningen.

Klager minder om, at huset er opført i 1982 og har en tilbygning opført i 1986. Det er trods alt ikke et meget gammelt hus og der var i henhold til de gældende bygningsreglementer krav til byggeriets udførelse og dermed også holdbarhed i dagældende bygningsreglement fra henholdsvis 1977 og 1985. Når der i bygningsreglementer er afstukket regler for bygningskonstruktioners udførelse, så skyldes det hensynet til bygningens holdbarhed og sikkerhed.

Der er altså ikke blot tale om 'producentanvisninger' der ikke er fulgt eller arbejde der ikke er udført 'håndværksmæssigt optimalt', men fejlkonstruktioner i dette ords egentlige forstand og følgeskader på bygningen alene opstået på grund af disse fejlkonstruktioner.

Klager minder også om, at klager har vurderinger fra deres byggetekniske rådgiver, entreprenøren, taksatoren fra [klagerens husforsikring] og andre fagpersoner, der ved besigtigelse af lægterne, utvetydigt vurderer, at de konstaterede skader, ikke kan være opstået i den korte periode klager har boet i huset ud over, at årsagen til skaderne har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Afgørelsen fra Domus den 24. juli 2024 fra klageafdelingen dokumenterer, at Domus på dét tidspunkt ikke har ulejliget sig ud for at besigtige skaden, men oplyser at man lægger klagers materiale til grund.

Revurderingen fra Domus klageafdeling den 1. november 2024 bygger fortsat på klagers materiale.

Det er derfor klagers påstand, at Domus ved flere lejligheder har anerkendt klagers dokumentation for skadens omfang og årsag og har fravalgt selv at besigtige skaden. Derfor er det de byggetekniske vurderinger, som klager har indhentet fra byggeteknisk rådgiver, entreprenøren og ... husforsikringstaksator, der danner grundlag i klagesagen. Ikke mindre end to gange har klageafdelingen valgt at acceptere dette, nemlig den 24. juli 2024 og den 1. november 2024.

Det er derfor også klagers påstand, at Domus ikke kan plukke det ud fra disse vurderinger, der stiller Domus bedst muligt økonomisk, men skal forholde sig til hele materialet, som påviser omfattende råds-kader på grund af fejlkonstruktioner udført på tidspunktet, hvor huset blev bygget – på hvilket tidspunkt man godt vidste, hvordan en tagkonstruktion skulle udføres for at være holdbar som klimaskærm.

Anmeldelsen sker på dét tidspunkt, hvor skaden konstateres i september 2023, hvor der aktuelt sker gennemtrængning af vand, fordi der nu er omfattende råds-kader på grund af fejlkonstruktioner. Der skete efterfølgende flere gennemtrængninger af vand.

Domus påstår på 'bagkant', at klager ikke har bevist, at der forelå en skade eller nærliggende risiko herfor per overtagelsesdagen den 1. september 2019 og at klager anmelder først forholdene ca. 4 år efter overtagelsen.

Idet klagers byggetekniske rådgivere har konstateret, at der er en klar sammenhæng mellem de fejlkonstruktioner der ses udført og som er fotodokumenteret af klager i klagesagen og den omstændighed at der efter en årrække forekommer råds-kader, der tillader vand at trænge ind i bygningen helt ned i beboelsen, er det et faktum, at skaden har sin årsag i forhold ved bygningen, der var til stede inden klagers overtagelse.

Det er også et faktum, at klager har anmeldt skaden i forsikringstiden, så at der går 4 år diskvalificerer ikke klager i at benytte ejerskifteforsikringens dækning, hvilket Domus i øvrigt også selv har accepteret i mailen med anerkendelse af dækning den 24. juli 2024, uanset at dækningen på det tidspunkt var utilstrækkelig i sit omfang, hvad angår udbedring af skaden og prisen for udbedringen.

Klager må derfor fortsat fastholde, at Domus skal erstatte klagers erstatningskrav i skadesagen i henhold til de forsikringsbetingelser, som gælder for ejerskifteforsikringen.

Klager må i det hele henholde sig til klagers argumentation i klagebrevet og klagers supplerende svar i klagesagen."

Selskabets eksterne advokat har i brev af 6/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers indlæg af 17. marts 2025 bemærkes, at det beror på klagers forhold at sikre beviset for de forhold, klager gør gældende er dækningsberettigede forhold.

Bevisbyrden er ikke indklagedes.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at sandsynliggøre og bevise, at der pr. overtagelsesdagen forelå en eller flere dækningsberettigede skader.

Det forhold, at en bygningsdel ikke i alle henseender måtte være udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, udgør efter fast praksis fra Ankenævnet for Forsikring ikke en tilstrækkelig betingelse for, at skadesbegrebet under en ejerskifteforsikring er opfyldt.

Klagers repræsentant bruger i flæng udtrykket fejlkonstruktioner, og indklagede er, som det fremgår af korrespondancen, herunder mailen af 1. november 2024 (bilag L), ikke enig med klager i det af klager anførte.

Når klager i forbindelse med en planlagt renovering af tag og tagkonstruktion vælger at igangsætte udbedring, er det klagers ansvar og klagers risiko at sikre sig beviset, og det forhold at indklagede ved taksator ikke har foretaget besigtigelse, udgør ikke accept af det af klager fremlagte dokumentationsmateriale og dets bevisværdi.

Indklagede kan i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte."

Klagernes repræsentant har i brev af 15/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fastholder, at skaden på ejendommens tagkonstruktion er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringsbetingelserne og ønsker, at Domus anerkender fuld dækning af skaden.

Manglende besigtigelse

Domus har ved flere lejligheder fravalgt at besigtige skaderne, trods gentagne opfordringer fra klager. Det er kritisk, da det betyder, at Domus afviser skaden uden selv at have dokumenteret dens omfang. Det er ikke tilstrækkeligt blot at afvise et krav uden selv at have foretaget en sagkyndig vurdering. Klager har tidligere henvist til ankenævnspraksis.

Ugyldigt forbehold

Domus henviser til et generelt forbehold i ejerskifteforsikringen, som undtager store dele af tagkonstruktionen. Dette er i strid med reglerne for ejerskifteforsikringer, da et forbehold skal være konkret og begrundet med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger. Domus' forbehold er for vidtrækkende og kan ikke gøres gældende.

Fejlkonstruktioner som skadesårsag

Klager har fremlagt dokumentation, herunder byggetekniske vurderinger, fotodokumentation og faglige rapporter, som viser, at tagets fejludførelse har forårsaget skader. Der er ikke tale om almindelige aldersrelaterede problemer, men reelle konstruktionsfejl. Skaderne er således direkte følge af fejl, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Domus' tidligere accept af dækning

Domus har tidligere anerkendt en delvis dækning på 16.000 kr., hvilket indebærer en implicit anerkendelse af, at skaden opfylder forsikringens kriterier for at være dækningsberettiget. Det er derfor inkonsekvent at fastholde, at de øvrige skader og udbedringsomkostninger ikke kan omfattes af dækningen.

Når Domus allerede har accepteret, at fejl i tagkonstruktionen har medført skader, kan selskabet ikke afvise dækning for de øvrige følgeskader, der udspringer af den samme fejlkonstruktion.

Klager fastholder derfor, at dækningen må omfatte den fulde udbedring af skaden og ikke kun den isolerede del, som Domus tidligere har godkendt.

Skaden var skjult, men eksisterede ved overtagelsen

Domus henviser til, at skaden først blev anmeldt fire år efter overtagelsen, men undlader at tage højde for, at skaden var skjult og først blev opdaget, da teglene begyndte at synke. Skaden opstod ikke pludseligt, men var til stede allerede ved overtagelsen, fordi tagkonstruktionen dokumenteret er med konstruktionsfejl. Klager har tidligere henvist til ankenævnspraksis.

Klager har løftet bevisbyrden

Klager har fremlagt tekniske rapporter, byggetekniske vurderinger og fotodokumentation, der utvetydigt viser, at skaderne stammer fra en fejlkonstruktion, som var til stede ved ejerskiftet. Bevisbyrden er således løftet. En standardfrase fra Domus om at det ikke er sket er derfor ikke korrekt.

Klager fastholder klagen og argumentationen i klagebrev og efterfølgende svar fra klager

På baggrund af ovenstående fastholder klager, at Domus Forsikring bør tilpligtes at dække skaden fuldt ud, herunder udgifter til udbedring af rådskader, fejlkonstruktioner og følgeskader. Klager fastholder ligeledes, at Domus dækker klagers udgifter til rådgivning i forbindelse med klagesagen."

Selskabets eksterne advokat har i brev af 26/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forbeholdet i policen er konkret begrundet i anmærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende tag og tagkonstruktion, se herved indlægget af 20. januar 2025.

Der er således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke tale om, at forbeholdet er for vidtrækkende, men tværtimod at det er konkret begrundet i skaderegistreringer i tilstandsrapporten.

Med hensyn til beløbet stort kr. 16.000, som Domus Forsikring har anerkendt at dække, fremgår det udtrykkeligt af sagens bilag I (mailen af 24. juli 2024), at der ikke er tale om, at Domus Forsikring generelt har anerkendt dækning for de forhold, som klager nu gør gældende, men derimod tale om få konkrete steder, idet sagens bilag I skal sammenholdes med sagens bilag G (fakturaen af 19. august 2023).

Ankenævnet for Forsikring

27.

102830

Der er således ikke tale om, at Domus Forsikring generelt har anerkendt dækning for de forhold, som klager nu gør gældende skulle være dækningsberettigede.

Med disse supplerende bemærkninger kan Domus Forsikring i øvrigt henholde sig til det i tidligere indlæg anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af faktura vedrørende reparation af tag af 19/8 2023 fra klagernes håndværker:

"

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1	Afmontering af tegl og udskifting af dårlige lægter, de 4 steder som aftalt. Opsætning af stillads. Bortskaffelse af eget affald. fastgøring af løse tagsten i skotrende.	1		12.800,00	12.800,00

"

Det fremgår bl.a. af klagernes håndværkers mail til klageren af 31/8 2023:

"Men her er en opgørelse af forbruget:

Materialer:

Lægter, skruer, lim og nye tegl

- 2500kr ekskl moms

Bortskaffelse af affald

- 500kr ekskl moms

Mandetimer:

- 9800kr ekskl moms

-Afhentning af stillads og stiger

-Tømning af affald

-Opsætning af stillads

-Nedtagning af stillads

-Afmontering af gamle tegl

-Udskiftning af rådne lægter

-Genmontering af tegl

-Udskiftning af rygninger

-Udskæring af nye tegl til skotrende

-Limning og genmontering af tegl i skotrende

-Tilbagelevering af stillads

I ALT:

- 12.800kr ekskl

moms"

Det fremgår bl.a. af klagernes mail til selskabet af 6/9 2023:

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

102830

"Vi skriver fordi vi har fået konstateret og udbedret skader på taget, som i vores forståelse ikke er fremgået i tilstandsrapporten.

På det vedhæftede kort har vi med blåt markeret de steder hvor vi måtte udskifte lægterne. Som man kan se på de vedhæftede billeder, var lægterne rådnet væk.

De røde striber markerer områder hvor de har genmonteret tegl der var faldet ned.

Under arbejdet konstaterede de, at der skulle udskiftes løst monterede rygninger i de områder hvor de arbejdede."

Det fremgår bl.a. af faktura vedrørende midlertidig tætning af tag af 5/12 2023 fra klagernes håndværker:

"

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
2	Svendetimer	5		500,00	2.500,00
107	Materialer:	1		400,00	400,00
	Tagtæt				
	Skum				

"

Det fremgår bl.a. af klagernes håndværkers mail til klageren af 13/12 2023:

"Hermed lidt billeder med en lille 'fejl forklaring':



Ankenævnet *for* Forsikring

29.

102830

-Rygningen dækker ikke øverste tegl og manglen på rygningsbånd gør at vandet kan rende direkte ned at undertaget.



-Igen grundet mangel på rygningsbånd mangler der lukning i toppen af undertag hvilket gør at der ved kraftig vind kan blæse vand ind under undertaget

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

102830



-Mangel på klemmeliste gør at vand hurtigt komme til at ligge vand og soppe på lægterne hvis der samler sig blade og skidt (hvilke resultere i rådne lægter)

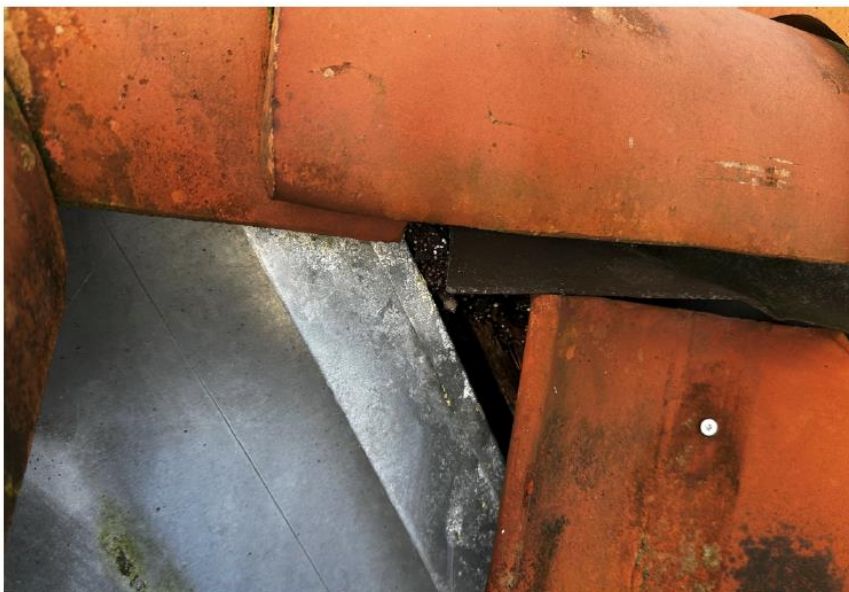
Ankenævnet for Forsikring

31.

102830



-Eksempel på skadet lægte og for kort undertag og rygning



-Mangel på tegl ved skotrende og forkert monteret undertag"

Det fremgår bl.a. af tilbud vedrørende tagrenovering af 24/1 2024 fra klagernes håndværker:

"Tagrenovering

Udskiftning af tag til VIKING K13

Ankenævnet for Forsikring

32.

102830

95mm ekstra isolering
4stk nye VELUX vinduer + lysning
Ny tagrende i StålPlus

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1	Tilbuddet indeholder: -Opsætning af stillads -Nedtagning af eksisterende tegl lægter og undertag -Opretning og hævning af tagflade -Udlægning af 95mm ny isolering -Montering af undertag og klemmelister -Udskiftning af 4stk Velux vinduer -Opbygning af tagfod og skotrende -Montering af fodblik og skotrende -Montering af lægter -Montering af nye sternbrædder -Montering af tegl -Montering af skorstensindækning -Montering af tagrende -Nedtagning af stillads -Bortskaffelse af affald	1		418.000,00	418.000,00
1	Etablering af ekstra nyt velux vindue (pris pr stk)	1		15.200,00	15.200,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 433.200,00)

Subtotal : 433.200,00
25,00% moms : 108.300,00
Total DKK : 541.500,00

"

Det fremgår bl.a. af selskabets mail til klageren af 24/7 2024:

"Jeg har nu modtaget det fremsendte materiale og har gennemgået det. Hermed skal jeg følge op med klagesvar.

Ud fra håndværkerens beskrivelse og fotos forstår jeg det sådan, at håndværkeren vurderer, at der tre forhold ved taget på tilbygningen (fra 1986), hvoraf to har været direkte årsag til vandindtræng samt rådskadet lægter.

Forhold som direkte årsag til vandindtrængen og råd i lægter er:

1. Mangel på tegl ved skotrende – som har givet vandindtrængen i boligen
2. Rygningen dækker ikke øverste tegl og manglen på rygningsbånd gør, at vandet kan rende direkte ned at undertaget, hvorfor der er opstået råd i lægter

Det tredje forhold, som har være medvirkende til at der er opstået partiel rådskadet lægter, da vandet er kommet ind ved den mangelfulde rygning, er:

3. Manglende afstands-/klemelister.

I har fremsendt et tilbud samt faktura på udbedring af skaderne, forhold 1 og 2, på i alt 16.000 kr., som omfatter bl.a.:

1. Tilskæring af nye tegl til skotrender samt limning og genemontering af tegl i skotrender.
2. Udskiftning af rådskadet lægter og udskiftning af rygninger.

Derudover har I fremsendt et nyere tilbud på udskiftning af taget, på i alt 418.000 kr. eks. moms - 522.500 kr. eks. moms. I tilbuddet er også inkluderet udskiftning af 4 stk. velux-vinduer som I selv forventer at udskifte.

Tilbuddet for tagrenovering er afgivet i forbindelse med de manglende afstands-/klemlister.

I har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning.

Jf. forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen aktuelle skader på bygningen og forhold, der giver nærliggende risiko for skader på, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vedrørende forhold 1 og 2 (mangler ved tegl ved skotrende og rygning):

Konstruktionerne har stået sådan i 37 år, på anmeldelsestidspunktet. Det ses ikke at have givet anledning til større fugtskader og noget der tyder på vedvarende opfugtning over de sidste 37 år, da skaderne ellers vil have manifesteret sig langt tidligere. I oplever selv vandindtrængen først 4 år efter jeres overtagelse. Alt tyder på, at det er en kombination af uheldige vejrforhold som har udviklet sig over de sidste år, kraftig nedbør og slagregn, sammen med disse to uheldige konstruktionsforhold, større åbninger i rygningen og åbninger ved skotrende, der har medført skaderne.

I tilstandsrapporten udarbejdet på ejendommen har den byggesagkyndige anmærket, at der er en tagsten som er skredet ud i skotrende og dette er anmærket som en kritisk skade. Den byggesagkyndige har set at tagsten ikke ligger rigtigt ved skotrende, og givet det en anmærkning i tilstandsrapporten. Grundet højde kan det dog have været svært for ham at se, om tagsten er skredet eller ikke tilpasse rigtigt. Jeg mener dog, at det ikke er en klar beskrivelse, da udbedring af skredet tagsten som anmærket og tilskæring og tilpasning af tagsten ved skotrende ikke er det samme.

På baggrund af håndværkerens beskrivelse og fotos af mangel på tegl ved skotrende – som har givet vandindtrængen i boligen - og rygningen, der ikke dækker øverste tegl og manglen på rygningssbånd – som har givet anledning til råd i lægter - vil jeg anerkende, at I har påvist, at der har været nærliggende risiko for skader på bygningen ved jeres overtagelse af ejendommen.

Jeg kan på den baggrund tilbyde dækning for udbedring af skaderne.

I har fremsendt faktura samt en mail med opgørelse af forbruget (indeholdt i fakturaen), for udbedring, på i alt 16.000 kr.

Heri er også indeholdt udskiftning af rygning. Ved udskiftning af bygningsdele er vi berettiget til at foretage afskrivning for slid og ælde, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 7, efter afskrivningstabellerne, der fremgår af vilkårenes pkt. 20.

I har en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skadesårsag. Der er egentlig tale om 2 skadesårsager, hvorfor vi typisk vil fratække selvrisiko pr. skadesårsag.

Jeg vil dog grundet den lange behandlingstid og for at finde en mindelig afslutning i sagen, kulan-
cemæssigt og uden præjudice tilbyde at se bort fra dette, hvorved vi ikke foretage afskrivning for
rygningen og kun fratrækker én selvrisiko.

Erstatningen kan vi opgøre:

Udbedring af skader, jf. tilbud og faktura	16.000 kr.
-selvrisiko	-5.000 kr.
I alt	11.000 kr.

Erstatning til udbetaling udgør 11.000 kr.

I må meget gerne fremsende kontooplysninger, til hvilket kontonummer vi skal overføre erstat-
ningen.

Af de fremsendte dokumenter figurerer der også en faktura på midlertidig tætning. Jeg kan ikke
helt udlede, hvad den indeholder og for hvad. Jeg har forsøgt at kontakte håndværkeren, telefo-
nisk derom, dog uden held. Jeg vil gerne tage stilling til om denne udgift også er noget vi kan dæk-
ke, men jeg kan ikke udlede, hvad fakturaen dækker over og i hvilken sammenhæng, da det også
fremgår, at det er midlertidig tætning. Det er I meget velkomne til at vende tilbage omkring.

Vedrørende forhold 3 (manglende afstands-/klemplister):

Tagene på ejendommen er opført i henholdsvis 1982 og 1986. De er udført traditionelt og ses at
overholde konstruktionsprincipperne som projektet og anført i byggetegningerne, ved kommu-
nen. Der findes huse fra denne periode, hvor der ikke er anvendt afstandslisters/klemplister.

På de fremsendte fotos ses der ingen tegn på, at tagkonstruktionen har taget skade som direkte
følge af manglende klemplister. På de fotos I har fremsendt (fra håndværkeren) ses undertaget at
være intakt, og i alderssvarende tilstand. Lægterne ses heller ikke nedbrudte, andet end de enkel-
te områder som følge af manglerne ved rygning, som beskrevet tidligere.

Tagene er udført med relativ stor taghældning, større end 35 grader, hvorfor risiko for vandind-
trængen til undertaget er lille, medmindre der er utætheder i tagbelægningen.

Det kan ikke siges, at der er en fejl ved taget, henset til alderen for udførslen. Forsikringen dækker
heller ikke fejlkonstruktioner i sig selv. For at en fejlkonstruktion er dækningsberettiget skal den
have givet anledning til skader.

Henset til at tagkonstruktionen har været sådan i 37 år uden at have givet, direkte anledning til
skader kan det ikke siges, at der er risiko for skade, ved jeres overtagelse. Det forudsætter natur-
ligvis at man holder tagbelægning tæt, hvis denne bliver utæt.

Jeg har blot til din orientering vedhæftet en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring i en lignende
sag, der viser dette. Se venligst vedhæftet kendelse 95432.

Da selve konstruktionen ikke har givet anledning til skader, er det ikke et forhold ejerskifteforsik-
ringen kan være behjælpelig med."

Det fremgår bl.a. af policen:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

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

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog ejendommen – der er opført i 1982 med en tilbygning fra 1986 – den 1/8 2019. Klagerne fik foretaget reparation af taget i august 2023. Den 6/9 2023 anmeldte klagerne forholdet – råd i lægter og løse rygninger – til selskabet. I december 2023 fik klagerne foretaget en midlertidig reparation af taget med skum, der skulle forhindre vandindtrængning. Den 24/7 2024 anerkendte selskabet at dække udskiftning af rygninger og nye tegl til skotrende i overensstemmelse med fakturaen fra klagernes håndværker af 19/8 2023. I sommeren 2024 fik klagerne udskiftet taget. Den 1/11 2024 fastholdt selskabet, at der ikke kunne tilbydes yderligere dækning.

Klagerne ønsker dækning af udgifterne til skadebegrænsende tiltag og udbedringen af skaderne i tagkonstruktionen, herunder mangelfuld rygning og rygningsbånd, manglende tegl ved skotrende, manglende klemplister/afstandslister, fejlmonteret undertag og rådskadete lægter. For så vidt angår de skadebegrænsende tiltag ønsker klagerne forrentning 14 dage efter modtagelsen af faktura i henhold til forsikringsaftalelovens § 24. Klagerne ønsker videre dækning til udgifter til repræsentant.

Klagerne har anført, at der i august 2023 blev konstateret nedsunkne tegl flere steder, og at klagernes håndværker foretog udbedring, da lægterne var begyndt at rådne. Klagernes håndværker anbefalede udskiftning af taget. Det var således ikke klagernes oprindelige plan at udskifte taget. Klagerne har anført, at de ikke har "krævet erstatning for en ny tagbelægning inklusive undertag betalt af ejerskifteforsikringen. Klager har blot krævet erstatning for, hvad det vil koste at udbedre rådsråder og deres årsager. At billigste udbedringsløsning var en udskiftning af taget, beror på en tilfældighed og skyldes alene omfanget af rådsråder og årsagerne til rådsråderne og ødelæggelsen af undertaget på grund af fejlmonteringen". Klagerne har anført, at årsagen til de omfattende rådsråder i tagkonstruktionen skyldtes flere forhold, der ikke var anmærket i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at klemplister, afstandslister og rygnings-

bånd skulle have været monteret i henhold til dagældende bygningsreglementer, og at undertaget ikke var udført korrekt. Klagerne har vurderinger fra byggeteknisk rådgiver, entreprenøren, taksatoren fra klagernes husforsikring og andre fagpersoner, der ved besigtigelse af lægterne utvetydigt vurderede, at årsagen til skaderne havde været til stede ved overtagelse af ejendommen. Klagerne har anført, at selskabets policeforbehold er ugyldigt. Klagerne har hertil anført, at de væsentligste anmærkninger vedrørende taget var udbedret inden vandindtrængningen i september 2023. Klagerne har anført, at "da [håndværkerfirmaet] var på ejendommen i august 2023, rørte firmaet ikke ved rygningen. Det vil sige, at der var ingen udskiftning af rygninger - eller nye tegl til skotrende. Firmaet fjernede de gamle tegl, fjernede råddent træværk, lagde nye lægter, lagde de gamle tegl tilbage, og lagde denne løse tegl i skotrende (som er nævnte i tilstandsrapport 1.3) på plads".

Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte forhold afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme med tagkonstruktioner fra henholdsvis 1982 og 1986, og at klagerne heller ikke har bevist, at der forelå øvrige skader eller nærliggende risiko – udover det allerede dækkede – på overtagelsestidspunktet. Klagerne har først anmeldt forholdene ca. 4 år efter overtagelsen. Selskabet har anført, at der var monteret klemplister, at undertaget var udført som fast undertag med tagpap og ført helt op til/under rygning-/rygningssten med monteret ventilationsstudse, og at lægterne ikke på de fremlagte fotos ses afvige nævneværdig fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand. Selskabet har anført, at eventuelle rådskaader, der kan henføres til tilstandsrapportens anmærkninger på side 8 under alle omstændigheder ikke kan dækkes, da selskabet har taget policeforbeholdet, der er konkret begrundet i skaderegistreringer i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist dækning af udgifter til klagernes repræsentant, idet udgifterne ikke kan anses for rimelige og nødvendige.

Det fremgår af faktura vedrørende reparation af tag af 19/8 2023 fra klagernes håndværker, at håndværkeren har foretaget "afmontering af tegl og udskiftning af dårlige lægter, de 4 steder som aftalt. Opsætning af stillads. Bortskaffelse af eget affald. Fastgøring af løse tagsten i skotrende".

Det fremgår af klagernes håndværkers mail til klageren af 31/8 2023 med opgørelse af forbruget, at der er anvendt materialer – lægter, skruer, lim og nye tegl – for 2.500 kr. eksklusiv moms, og at der er anvendt arbejdstimer på afhentning af stillads og stiger, tømning af affald, opsætning af stillads, nedtagning af stillads, afmontering af gamle tegl, udskiftning af rådne lægter, genmontering af tegl, udskiftning af rygninger, udskæring af nye tegl til skotrende, limning og genmontering af tegl i skotrende og tilbagelevering af stillads for 9.800 kr. eksklusiv moms.

Det fremgår af klagernes mail til selskabet af 6/9 2023, at "vi har fået konstateret og udbedret skader på taget, som i vores forståelse ikke er fremgået i tilstandsrapporten. På det vedhæftede kort har vi med blå markeret de steder hvor vi måtte udskifte lægterne. Som man kan se på de vedhæftede billeder, var lægterne rådnet væk. De røde striber markerer områder hvor de har genmonteret tegl der var faldet ned. Under arbejdet konstaterede de, at der skulle udskiftes løst monterede rygninger i de områder hvor de arbejdede".

Det fremgår af klagernes håndværkers mail til klageren af 13/12 2023, at "rygningen dækker ikke øverste tegl og manglen på rygningsbånd gør at vandet kan rende direkte ned af undertaget. ... Igen grundet mangel på rygningsbånd mangler der lukning i toppen af undertag hvilket gør at der ved kraftig vind kan blæse vand ind under undertaget. ... Mangel på klemmeliste gør at vand hurtigt komme til at ligge vand og soppe på lægterne hvis der samler sig blade og skidt (hvilke resultere i rådne lægter). ... Eksempel på skadet lægte og for kort undertag og rygning. ... Mangel på tegl ved skotrende og forkert monteret undertag".

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 24/7 2024, at "i oplever selv vandindtrængen først 4 år efter jeres overtagelse. Alt tyder på, at det er en kombination af uheldige vejrforhold som har udviklet sig over de sidste år, kraftig nedbør og slagregn, sammen med disse to uheldige konstruktionsforhold, større åbninger i rygningen og åbninger ved skotrende, der har medført skaderne. I tilstandsrapporten udarbejdet på ejendommen har den byggesagkyndige an-

mærket, at der er en tagsten som er skredet ud i skotrende og dette er anmærket som en kritisk skade. Den byggesagkyndige har set at tagsten ikke ligger rigtigt ved skotrende, og givet det en anmærkning i tilstandsrapporten. Grundet højde kan det dog have været svært for ham at se, om tagsten er skredet eller ikke tilpasse rigtigt. Jeg mener dog, at det ikke er en klar beskrivelse, da udbedring af skredet tagsten som anmærket og tilskæring og tilpasning af tagsten ved skotrende ikke er det samme. På baggrund af håndværkerens beskrivelse og fotos af mangel på tegl ved skotrende – som har givet vandindtrængen i boligen – og rygningen, der ikke dækker øverste tegl og manglen på rygningssbånd – som har givet anledning til råd i lægter – vil jeg anerkende, at I har påvist, at der har været nærliggende risiko for skader på bygningen ved jeres overtagelse af ejendommen. Jeg kan på den baggrund tilbyde dækning for udbedring af skaderne. I har fremsendt faktura samt en mail med opgørelse af forbruget (indeholdt i fakturaen), for udbedring, på i alt 16.000 kr. Heri er også indeholdt udskiftning af rygning. Ved udskiftning af bygningsdele er vi berettiget til at foretage afskrivning for slid og ælde, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 7, efter afskrivningstabellerne, der fremgår af vilkårenes pkt. 20. I har en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skadesårsag. Der er egentlig tale om 2 skadesårsager, hvorfor vi typisk vil fratrække selvrisiko pr. skadesårsag. Jeg vil dog grundet den lange behandlingstid og for at finde en mindelig afslutning i sagen, kulancemæssigt og uden præjudice tilbyde at se bort fra dette, hvorved vi ikke foretager afskrivning for rygningen og kun fratrækker én selvrisiko. ... Erstatning til udbetaling udgør 11.000 kr.".

Det fremgår af policen, at "forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klagerne, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

40.

102830

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Dækningstilsagnet af 24/7 2024

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har krav på yderligere dækning i henhold til dækningstilsagnet af 24/7 2024.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets dækningstilsagn, at "på baggrund af håndværkerens beskrivelse og fotos af mangel på tegl ved skotrende – som har givet vandindtrængen i boligen – og rygningen, der ikke dækker øverste tegl og manglen på rygningbånd – som har givet anledning til råd i lægter – vil jeg anerkende, at I har påvist, at der har været nærliggende risiko for skader på bygningen ved jeres overtagelse af ejendommen. ... I har fremsendt faktura samt en mail med opgørelse af forbruget (indeholdt i fakturaen), for udbedring, på i alt 16.000 kr. Heri er også indeholdt udskiftning af rygning".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af klagernes håndværkers mail til klageren af 31/8 2023 med opgørelse af forbruget, at der er anvendt arbejdstimer på bl.a. udskiftning af rygninger.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det fremgår af klagernes mail til selskabet af 6/9 2023, at "under arbejdet konstaterede de, at der skulle udskiftes løst monterede rygninger i de områder hvor de arbejdede".

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet ikke har givet dækningstilsagn til udskiftning af hele rygningen.

Ankenævnet for Forsikring

41.

102830

På baggrund af ovenstående finder nævnet at må lægge til grund, at selskabets har opfyldt sin forpligtelse i henhold til dækningstilsagnet. Det som klageren har anført heroverfor kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at klagerne er berettiget til forrentning af erstatningen på 11.000 kr. Selskabet skal derfor betale renter af erstatningen. Forrentningen skal ske fra 14 dage efter selskabets modtagelse af fakturaen af 19/8 2023 fra klagernes håndværker.

Midlertidig tætning af tag

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at selskabet skal dække klagernes håndværkers midlertidige tætning af taget med skum.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har fremlagt dokumentation for, at det har været nødvendigt at foretage en midlertidig tætning af taget.

Øvrige forhold ved tagkonstruktionen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der var øvrige forhold ved tagkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder derfor, at klagerne ikke har krav på yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist forhold, der har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har taget gyldigt forbehold for dækning af fugtskader i tagkonstruktionen – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens punkt 1, og at forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering.

Ankenævnet for Forsikring

42.

102830

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerne anmeldte forholdet 4 år efter overtagelsestidspunktet, og at klagerne har fået foretaget udskiftning af taget inden selskabets besigtigelse, hvorfor forholdet alene kan vurderes på baggrund af fotografier og video. Klageren ses herved at have bragt sig selv i en bevismæssig vanskelig position.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at omfanget af eventuelle rådskadede lægter ikke kan vurderes på baggrund af de fremlagte fotos.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremstår usikkert, hvornår der skete vandindtrængning. Der er fremlagt fotos med overskriften "billeder fra juni/juli 2023", hvor der ses fugtskader på indvendige lofter. På den anden side har klagerne anført, at tilstandsrapportens punkt "1.3 blev repareret tilbage i august 2023 af [håndværkerfirmaet], og idet vand konstateredes trængt ind i september 2023 på grund af tegltagets udførelse, kan utætheder og vandskade ikke skyldes til punkt 1.3 i tilstandsrapporten".

Henset til sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgifter til partsrepræsentant.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at selskabet skal forrente erstatningen på 11.000 kr. Forrentningen skal ske fra 14 dage efter selskabets modtagelse af fakturaen af 19/8 2023 fra klagernes håndværker.

Ankenævnet *for* Forsikring

43.

102830

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light gray rectangular background.

Peter Thønnings