

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103350:

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 udvidet dækning. I klageskema af 1/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hermed indbringes følgende klage over afgørelsen truffet af Domus forsikringselskab den 26 FEB 2025 (bilag 1) efter behandling af skade nr. ..., angående hus ved adresse ... Skaden er sket/anmeldt den 13.01.2024/16.01.2024, af undertegnede, ca 4.5 år efter overtagelse af huset. Jeg har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er opført i 2000 med gitterspærstagkonstruktion og ventileret tagrum. Tagbelægning består af vingetegl, der anses som en åben tagstenstype og undertaget er af banevare.

Kort fortalt handler skaden om lækage af vand igennem undertaget. Vandet stammer fra fygesne som er trængt ind under tagstenene ind på undertaget efter en snestorm. Sneen blev fanget i flere, store nicher i undertaget som er opstået ifm. fejlagtig montage af undertagsmembran med manglende opstramning flere steder på loftet. (Bilag 2-4, samt Bilag video 5a-7a) Dvs. der var ingen fygesne i selve loftrum, først da sne blev omdannet til vand forekom der lækage. Således- af fygesne- kommende vand som fryser til is og smelter på skift igen, samlet i en slags bassin/niche under tagets rygning og langs skotrenderne, invaderer igennem ned på lofterne, igennem isolering, laver skader på lofternes beklædning indvendigt i huset samt giver flere pletter på gulvene. (Bilag 8) Sneen fanget i nicherne angiveligt fryser ned til is under- omkring 0 grader- oscillerende temperatur og om natten gennemtærer membranen stedvist i undertaget og vandgennemtrængsel foregå mere uhæmmet. Vi var ikke hjemme den dag således der første vi ser er effekten af ovenstående dvs. lækage fra lofterne. Den resterende sne blev naturligvis fjernet efter bedste evne. Der vedhæftes billeder af undertaget med synlig vandlækage igennem membran samt vandindtrængen igennem loftet flere steder i huset.

Dette forhold anmeldes elektronisk med supplerende videoer samt billeder den 13 og 16.1.2024 . Skaden er også anmeldt til indboforsikring (TRYG). TRYG tilsender deres repræsentanter der udfører en meget grundig og kompleks vurdering af skader inkluderet fugtopmåling flere steder. Dette finder sted den 8.02.2024 dvs ca. 3 uger efter skaden. Rapporten fra Tryg vedhæftes (Bilag 9). Man konstaterer ingen fugt i isolering ej heller i loftene, allerede 3 uger efter skaden. Stedvist fugtige spærre, hvor vandet fra nichen fra det forkerte monterede undertag løb ned. Således har man verificeret og konstateret hurtig optørring af involverede områder, via sufficient ventilation af loftrummet. Der skal understreges : Hverken før eller efter denne episode har vi haft problemer med vandindtrængen i huset.

Ved besøg af en autoriseret tømrer er der konstateret bl.a. følgende:

- Ikke monteret undertags kraver omkring skorstens aftræk samt ventilations hætter.
- Der ses flere steder at undertaget ikke er opspændt.
- Der er mangelfuld opstrammere på yderside af undertaget. (Bilag 10)

Ingen af de forhold er nævnt ved tilstandsrapporten under husets køb. (Bilag 11)

Den 10 Jul 2024 har man modtaget en mail fra Domus, hvor der angives at man har fået tilbud mhp- udbedring af skaden og der skal afventes en godkendelse af dette videre (Bilag 12). Sagen bliver alligevel afvist den 22.08.2024 hvor man angiver at taget er udfyldt korrekt (Bilag 13-14) . Dette trods klare beviser for at undertagets konstruktion dvs. forkert montage af undertaget står i strid med BR98, punkt 4.5.1 hvor der angives:

tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af. Der er flere steder hvor sne/ vand kunne slet ikke kan løbe ned langs tagets hældning pga. manglende hældning af undertaget. Således er der tale om ståeder hvor sne kan blive til stående vand ansamlinger, hvilket den type af undertag ikke er designet til. Der skal understreges at sagen er på det tidspunkt blevet afgjort uden besøg af taksator, ca. 7.5 måneder efter skaden . Der indsendes omgående en indsigelse og den 28 Nov 2024 beslutter selskabet sig at sende en taksator. Dette sker første medio Dec. 2024, knap et år efter skadens opståen.

Vedkommende bliver rundtvist og informeres om skaden. Der tages billeder af undertaget, inkluderet den løse membran samt manglende tilhæftning af undertaget ved husets skorsten. Taksatoren mener dog at skaden skal udelukkende tilskrives manglende ventilation af loftrummet. Det gentages at dette er aldrig konstateret i de 25 år efter husets opførelse, hverken af os eller tidligere ejere. Ved husets overtagelse i 2019 (19 år efter opførelse) angiver man i den vedlagte tilstandsrapport : den udlagte isolering i loftrum er tætsluttende til undertaget og hindrer derved den nødvendige ventilation fra udhæng. Det er ingen synlige skader(...)

Som nævnt før allerede 3 uger efter skaden, Feb 2024 udfører man (selskab [skadeservicevirksomhed]) en professional opmåling af evt. fugtophobning ved loftrummet. Der angives ingen tegn til det, tydende på yderst sufficient ventilation. Målingerne gentages umiddelbart efter taksatorens besøg (et år efter skaden), der konstateres 17-18% fugtindhold i spærreerne ved loftrummet. Det vil sige normale forhold for vinter. Der skal tilføjes at huset har fået installeret et Genvex anlæg med udledning af fugt fra huset uden om loftrummet, dette før skadens indtræden.

Taksatoren tilføjer en bemærkning om løs membran i sin resume af besøget som både ham og jeg skriver under. Til vores overraskelse, når taksatorens endelige rapport fremsendes (Bilag 15), bliver forholdene ved det løse undertag slet ikke nævnt. Tværtimod, angives der at 'undertagsdugen fremstår opstrammet og uden lunger mellem spærrene' (...) Ingen billeder af den løse membran inkluderet i denne rapport.

Den 21.01.2025 bliver således min indsigelse afvist hvor man angiver: (...) På baggrund af besigtigelsen kan det konstateres, at årsagen til det anmeldte forhold er, at isolering er lagt tætsluttende med undertag, hvilket giver utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Ved manglende ventilation i loftrummet og lave udetemperaturer opstår der kondensdannelse på undersiden af undertagsdu-

gen, som efterfølgende drypper ned i den underliggende konstruktion med deraf følgende fugtskader.

Den manglende ventilation i loftrummet er anmærket i tilstandsrapportens punkt 1.11. Her fremgår det, at den udlagte isolering i loftrum er tætsluttende til undertaget og hindrer derved den nødvendige ventilation fra udhæng. Ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 18. november 2018 kunne der ikke konstateres følgeskader.

Det er dog sådan, at hvis et forhold som er anmærket i tilstandsrapporten ikke udbedres, må det forventes at udvikle sig og forværres, hvilket er det du oplever nu. Forhold som er anmærket i eller kan relateres til anmærkninger i tilstandsrapporten, er ikke dækningsberettigende på din ejerskifteforsikring(....)

Man forholder sig på ingen måde til fejl ved undertagets opførelse. Man forholder sig faktisk overhovedet ikke til det at der ikke er fugt på loftet, at der ikke HAR VÆRET fugt på loftet i hele husets levetid, bort set fra den dag hvor fygesneen blev fanget i undertagets nicher. Billeder /videoer dokumenterer DRYPPENDE vand fra flere områder hvor sneen samler sig på den forkert-monterede undertag. Hverken før, efter selve skaden opståen ej heller nu kunne man konstatere fugtproblemer på taget. Således må den naturlige konklusion være at ventilationen af loftet er tilstrækkelig og har INTET at gøre med skaden fra Jan 2024. Dette afgørelse klager man over, hvor der indsendes rapporten fra [skadeservicevirksomhed] samt flere målinger visende tørre forhold på undertaget. Ligeledes peger jeg på at skaden er opstået som én episode, uden kronisk karakter. Ud over det udføres der IGEN målinger af fugt indhold i tagets konstruktion.

Klagen bliver afvist igen, hvor man denne gang anerkender normale fugtforhold på undertaget, herunder ventilation (!) men nu begrundes afvisningen med: (...) der er ved besigtigelsen ikke registreret tegn på, at der over længere perioder eller mere vedvarende er sket og sker vandindtrængen og opfugtning, som følge af konstruktionen. De fugtmålinger du har foretaget i Januar og fremsendt, i forbindelse med klagen, viser 17% fugt, der ikke er unormalt for årstiden (....) Når der efter

24 år ikke ses tegn på fugtskader eller noget der indikere, at der over de sidste 24 år har været vedvarende vandindtrængen til konstruktionerne, er det svært at sige, at der er nærliggende risiko for skade nu, som direkte årsag i undertagets udformning(...) Undertaget er på anmeldelsestidspunktet 23-24 år gammelt og udløbet sin levetid. En udskiftning af undertaget indenfor den nærmeste fremtid er også noget du kunne forvente, uanset(...)

1.Jeg er uenig i at huset ikke er i nærliggende risiko for skade. Risikoen ER BLEVET til skade. Undertaget er flere steder ikke monteret korrekt, står således i strid mod BR98 punkt 4.5.1 hvor der er tale ommanglende hældning som umuliggør evakuering af sne fra toppen af undertaget. Sne-storm er ikke en hyppig begivenhed i Danmark, men samtidigt er sne ikke eksotisk og noget som husets konstruktion ikke skal modstå, hvis konstruktionen er udført korrekt.

2.Jeg er uenig i at lækagen havde noget at gøre med undertagets alder. Selve materialet viser ingen tegn til lækage, der hvor den er monteret korrekt. Selskabet kommer med selvmodsigende udsagn om fugtforhold på undertaget: i den ene afgørelse tilskrives skaden kondensophobning mens i en anden afgørelse tilskriver man problemet undertagets levetid. Dette virker ulogisk når selskabet selv fastslår at (...)efter 24 år ikke ses tegn på fugtskader eller noget der indikere, at der over de sidste 24 år har været vedvarende vandindtrængen til konstruktionerne (...) Dette trods klar foto- dokumentation af fejlmontering af undertaget og ingen tegn til kondensvand i hele husets historie.

3. Jeg er utilfreds i selskabets uprofessionel tilgang til vurdering af sagen, med besøg af taksator først 10 måneder efter skaden.

4. Jeg er utilfreds i selskabets vurdering af sagen, hvor taksatoren foretager kun visuel bedømmelse af undertaget, uden at måle de faktiske og objektive værdier. Dette står i kontrast til tilgangen

af indboforsikring med en professional opmåling ([skadeservicevirksomhed]). Taksatoren således udarbejder en rapport uden objektive tal, baseret på teoretiske overvejselser som ikke ses i praksis.

5. Jeg protesterer imod taksatorens endelige rapport hvor han HELT undlader at vedhæfte dokumentation for den løse membran trods en ANDEN konklusion som udarbejdes under taksatørens besøg. I den endelige rapport skriver han faktisk er membranen er monteret korrekt.

Igen: dette i strid mod sin egen resume hvor han skriver: 'løs membran'. Dette er kvittering for taksatoren besøg ved ejendom som jeg blev bedt om at skrive under. Dette kvittering er i selskabets besiddelse."

Selskabet har den 9/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. juni 2019 overtog klager ejendommen beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som **bilag A**.

Forud for købet havde klager modtaget tilstandsrapport dateret 18. november 2018, hvilken rapport fremlægges som **bilag B**.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag C**.

Ca. 4½ år efter overtagelsesdagen i januar måned 2024 registrerede klager efter det oplyste vandindtrængen.

Klager kontaktede dennes husforsikring, TRYG, der lod [skadeservicevirksomhed] udarbejde fugt-rapport, der fremlægges som **bilag D**.

Domus Forsikring har i forløbet ladet taksator ... foretage besigtigelse, og dennes notater fremlægges som sagens **bilag E**, mens taksatorrapport fremlægges som sagens **bilag F**.

I anledning af Domus Forsikrings afvisning har klager klaget til klageafdelingen, og dennes svar af 26. februar 2025 fremlægges som **bilag G**.

ii. Ej påvist dækningsberettigede forhold

a) Skadesbegrebet

Idet der henvises til tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag B, er undertaget ved købet af ejendommen ca. 19 år gammelt og var i januar 2024 ca. 23-24 år gammelt.

I tilstandsrapporten, fremlagt som bilag B, side 8, anmærkede den beskikkede bygningssagkyndige vedrørende tagkonstruktionen ud for position 1.11 følgende:

1.11 Ventilation K1 Den udlagte isolering i loftrum er tætsluttende til undertaget og hindrer derved den nødvendige ventilation fra udhæng.

Note: Der kan ikke konstateres synlige skader.

I anledning af forhold vedrørende vandindtrængen i januar 2024 lod husforsikringen TRYG, [skadeservicevirksomhed] foretage besigtigelse, og af fugtrapporten fremlagt som sagens bilag D, fremgår, at isoleringen blev målt tør. [Skadeservicevirksomhed] bemærkede i øvrigt, at spærkonstruktionen nok var fugtig, men blev affugtet naturligt.

Klager har hverken før eller siden konstateret tilsvarende forhold, og det må således efter Domus Forsikrings opfattelse konstateres, at der er tale om et enkeltstående forhold.

Domus Forsikring har ladet taksator ... foretage besigtigelse, og af denne taksatorrapport fremlagt som bilag F, fremgår, at undertagsdugen fremstår opstrammet og uden lunger mellem spærrene.

Isoleringen er ført helt ud mod undersiden af undertagsdugen. Dette er anmærket i tilstandsrapporten, side 8, pos. 1.11, se ovenfor.

Der er ikke registreret nedbrydningsskader i tagkonstruktionen eller tegn på nedbrydningsskader, ligesom der ikke er registreret fugtskader, der indikerer, at der hverken før eller siden har været et problem.

Forholdet vedrørende vandindtrængen må formentlig tilskrives et enkeltstående uheldigt vejrtilstand.

Idet konstruktionen har bestået i ca. 24 år, uden der er tegn på nedbrydningsskader, fugtskader, endelige problem vedrørende vandindtrængen til konstruktionerne, gøres det som hidtil gældende, at der ikke er dokumenteret en dækningsberettiget skade.

Forholdet er anmeldt ca. 4½ år efter overtagelsesdagen, hvilket skaber en formodning for, at der pr. overtagelsesdagen ikke var nærliggende risiko for skade, hvilket også er underbygget ved, at der hverken før eller siden er konstateret tilsvarende.

Der ses således ikke dokumenteret en dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen.

b) Udvidet dækning

Ifølge forsikringsbetingelserne fremlagt som en del af sagens bilag C, punkt 21, dækker forsikringen ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, idet det dog samtidig er præciseret, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Der er i denne sag ikke fremlagt dokumentation for, at der foreligger en ulovlig bygningsindretning som defineret i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 12/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Faktiske omstændigheder samt min tolkning af skadens mekanisme er allerede blevet nøjagtigt beskrevet i tidligere bilag. Derfor begrænses nedenstående til ren replik med direkte kommentarer til advokatens konklusioner.

Afsnit ii

Citat 1

(...)I anledning af forhold vedrørende vandindtrængen i januar 2024 lod husforsikringen TRYG, [skadeservicevirksomhed] foretage besigtigelse, og af fugtrapporten fremlagt som sagens bilag D, fremgår, at isoleringen blev målt tør. [Skadeservicevirksomhed] bemærkede i øvrigt, at spær konstruktionen nok var fugtig, men blev affugtet naturligt.

Jeg er enig. Både undertegnede samt [skadeservicevirksomhed], efter præcise og objektive målinger (brug af professionel udstyr) har konstateret normal fugtighedsforhold i tagkonstruktionens elementer. [Skadeservicevirksomhed] målte værdierne ca. 14 dage efter skaden, jeg gjorde det ca. 1 år senere med normale fund. Taksator fra DOMUS ... under sit besøg konstaterer ligeledes : (...) ' Der er ikke registreret nedbrydningsskader i tagkonstruktionen eller tegn på nedbrydningsskader, ligesom der ikke er registreret fugtskader, der indikerer, at der hverken før eller siden har været et problem'(...)

Alligevel angiver han K1 forhold (fra tilstandsrapporten) som forklaring af skadens mekanisme: (...)Den udlagte isolering i loftrum er tætsluttende til undertaget og hindrer derved den nødvendige ventilation fra udhæng(...)

I lyset af flere målinger samt normale fugtforhold må K1 forholdet, angivet i tilstandsrapporten, anses for ubetydeligt eftersom ventilationen i tagrummet under hele husets liv må have været tilstrækkelig (i samme tilstandsrapport skriver den sagkyndige: (...)Note: Der kan ikke konstateres synlige skader(...). Selv den mængde af vand som trængte ind i tagrummet på den kritiske dag, via isolering og ind i huset- via den løsthængende tagmembran- kunne- efter kort periode- tørre af. **Dette ville ikke være muligt hvis ventilationen på taget ikke havde været tilstrækkelig. Der er ikke** observeret kondensvand-problematikken hverken af tidligere ejere, den sagkyndige som udarbejdede tilstandsrapporten, specialisterne fra [skadeservicevirksomhed], er heller undertegnede. Normale fugtforhold baseres ikke på subjektive indtryk men regelrette målinger af fugtigheden i tagrummet. Alligevel skriver taksatoren, ... i sin rapport at '(...) forholdet skyldes kondensdannelser kombineret med nedsat ventilation i tagrummet(...)' Han vælger dog ikke at måle på noget som helst under sit besøg.

Citat 2

(...)Domus Forsikring har ladet taksator ... foretage besigtigelse, og af denne taksatorrapport fremlagt som bilag F, fremgår, at undertagsdugen fremstår opstrammet og uden lunger mellem spærrene(...)

Dette citat udgør nok sagens kerne eftersom det er direkte usandt. ... blev ledsaget af undertegnede under sit besøg, vi har sammen eksamineret undertaget , inkluderet de områder med manglende opstramning og dannelse af store nicher, hvori sne kunne samle sig den kritiske dag. [Taksator]- i kvitteringen for besøget -har skrevet sine konklusioner og føjet 'løs membran 'til sin liste. Denne tilføjelse blev kvitteringen suppleret med kun først efter jeg blev opmærksom på ,at den del manglende. Jeg har nægtet at underskrive kvitteringen hvis den bemærkning ikke blev tilføjet. Denne kvittering-som bevis på besøget- må være i besiddelse af DOMUS. Denne kvittering må udgøre en vigtig element i sagen eftersom, i den endelige rapport, undlader [taksator] alligevel helt at nævne forholdende med den *forkertmonterede* membran. I stedet vælger han '(...) speciale vejrforhold (...) som forklaring af lækagen.

Huset skulle have blevet bygget i overensstemmelse med BB 1998 hvor ALLEFØRST i afsnit 4.5 om tage anviser man til:

4.5.1

(...)Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af(...)

Dette ganske grundlæggende kriterium er ikke opfyldt, undertaget har en konstruktionsfejl med flere nicher på mere en 10cm i dybden som hindrer for normale afløbsforhold. Dette er konstateret ved undertegnede, [skadeservicevirksomhed], samt håndværker firma Fruegaard ApS som skriver (...) *Der ses flere steder at undertaget ikke er opspændt. Der ses tydelig tegn på vandindtrængens på spær konstruktion. Der er mangelfuld opstrammere på yderside af undertaget (...).* Jeg har tidligere vedlagt fyldestgørende dokumentation for sjusket montage af undertaget.

[Taksator] har set området, har føjet det til sin liste på besigtigelsens kvittering (med min underskrift på). Han har dog valgt at undlade at inkludere det i sin endelige rapport. Vi har krav på at se den originale kvittering med min underskrift.

Det skal understreges at de *specielle forhold* som skulle have ført til skaden var omtalt i medierne som et snefald. Ikke tornado, orkan eller lignende naturkatastrofe. Var membranen blevet monteret korrekt ville sneet smelte og flyde ned ud af udhænget uden at have været stillestående. Der er

området på taget som ikke har taget skade. Igen, klar bevis på et mere lokaliseret forhold frem for general problematik (a propos det tilbagevendende argument om utilstrækkelig ventilation). Der er ingen åbninger på taget hvor fygesne kunne trænge ind igennem. I vores tilfælde har sneet samlet sig i fordybninger/nicher i den forkert- monterede membran og med betydelig statisk tryk kom

vandet til at sive igennem membranen. Det skal føjes at undertagets membraner ikke kan tåle konstant tryk af stående sne/vand og på sigt kommer der lækage. Sne og regnvand må kunne løbe *uhindret* langs tagets hældning. Yderligere, ved at smelte /fryse skiftevist (temperatur ændringer ved 0 C grad) bliver membranen gennemtæret og lækagen kan forværres. Dette har *intet at gøre* med kondensvand og ventilation (som nu selv DOMUS anser til at være tilstrækkelig).

Husets tag er ikke konstrueret for at beskytte ejendommen kun for få udvalgte (u)vejrforhold. Danmark, ikke tit, men heller ikke sjældent udsættes for sne om vinteren. Jeg kan ikke garantere at tidligere ejere ikke havde lignende problemer. Det ,som er sikkert, er, at de ikke har rapporteret dem. Den fine ventilation muligvis havde 'maskeret' problemet. Det ændrer ikke på det, at jeg har

oplevet problemet pga. af byggesjusk.

Forkert monteret membran i vores tag er ikke angivet i tilstandsrapporten. At problemet opstår 4.5

år efter overtagelse af ejendommen har intent med os at gøre, vejret styres af andre mekanismer og kræfter. Jeg går ud fra at forsikringsselskab har et formål ved at bruge FEM år som dækningsperiode, til den sidste dag. I vores aftale står det intet om at 'huset kan beskytte mod regn, men ikke mod vind og sne'. Danmark har ikke været i undtagelsestilstand, der kom bare sne/vind samtidigt. Normalt bygget tag ville overleve den dag uden yderligere. Huset har nu taget skade, membranen er forkert monteret og nu, som følge af det, skadet. Der er en del af skader på lofterne,

væg og gulvene som også skal udbedres. Der er ingen garanti at snefald ikke ske igen så udsagn om 'ingen nærliggende fare' anses som ubegrundede.

Jeg vil ikke acceptere ulogiske forklaringer der, hvor andre og helt åbenbare konstruktionsfejl foreligger. Grundlæggende står vi imellem DOMUS' forklaring af skaden, som baserer på teoretiske overvejelser angående ventilations problemer i undertags rum, uden det mindste praktiske belæg for det, samt vores forklaring med klar dokumentation af sjusket og forkert montage af undertaget, som er på en fyldestgørende måde dokumenteret og omtalt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 18/11 2018 fremgår bl.a.:

"Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr.

...

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.11 Ventilation K1 Den udlagte isolering i loftrum er tætsluttende til undertaget og hindrer dermed den nødvendige ventilation fra udhæng.

Note: Der kan ikke konstateres synlige skader."

Af fugtrapport af 9/2 2024 fra skadeservicefirma fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden

Sne er fyget ind imellem tagbelægning og undertag, hvorefter det har trukket igennem undertag, og sivet ned igennem isolering og loftbelægning.

Mere end én skadesårsag

Nej

Årsagssammenhæng mellem skadeårsag og fugt

Ja, sneen er smeltet og afgivet fugt.

Skadebeskrivelse

Vand er trukket fra undertag, gennem loftrum, ned i beboelse. Berørte rum: Køkken, alrum, stue, værelse 1, værelse 2, bryggers.

- Lofter har spor efter snavset vand, omkring grøn markering. Målt tør (trælofter)

- Gulv har spor efter vand ved blå markering. Målt tør (laminatgulv)

- Der er løbet vand ned af væg på værelse 2 ved rødt målepunkt. Målt tør (tapet på hård væg)

- Spærkonstruktion er fugtig, men bliver affugtet naturligt. Isolering målt tør

...

Anbefalinger

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

103350

Konstruktion og isolering er tør, så nedbrydning er ikke nødvendig, i det omfang hvor materialerne kan renses eller rengøres.

Spor efter vand på væg kan forsøges vaskes væk.

Skjolder på gulv kan muligvis renses eller behandles

Fugtpletter på loft bør forsøges renses, eller ludbehandlet før en evt demontering. Affugtning ikke nødvendig."

Af brev af 3/7 2024 fra tømrer indhentet af klageren indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"D. 3/7 2024 er visuel besigtigelse af tagkonstruktion, undertag samt skader. Der kan konstateres at undertaget som er diffusionsåbent banevare fra mærket 'Sarnafil' ikke er korrekt udført iflg. producentens lægningsvejledning. Undertaget er udført således at banerne ligger langs spær konstruktion, derved opstår der løse flunker imellem spær, hvorved sne/fuge sne kan trænge ind. Ligeledes er der ikke monteret undertags kraver omkring skorstens aftræk samt ventilations hæfter. Der ses flere steder at undertaget ikke er opspændt. Der ses tydelig tegn på vandindtrængens på spær konstruktion. Der er mangelfuld opstrammere på yderside af undertaget. Den korrekte oplægning er at – undertaget monteres oppefra og ned på hver spærfag, hvorefter at samlingen samles over spær med korrekt fastgørelse af klemliste, efterfulgt af undertags strammere monteres under hver 4 lægt. Konklusionen er at undertaget skal skiftes for at undgå yderlige skader på huset konstruktion."

Af selskabets taksatorrapport af 8/1 2025 fremgår bl.a.:

"Undertagsdugen fremstår opstrammet og uden lunger mellem spærene.
Isoleringen er ført helt ud mod undersiden af undertagsdugen.

...

4. Årsag og omfang af skade

Grundet loftisoleringens tætte afslutning ind mod undertaget er der utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Forholdet bevirker at der i perioder med lave udetemperaturer opstår kondensdannelser på undersiden af undertagsdugen som efterfølgende drypper ned i den underliggende konstruktion. Forholdet anmeldes 16-01-24 i en periode med frost og fygesne. Der er ikke efterfølgende observeret vandindtrængen"

Af notater af 9/1 2025 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen d. 17-12-2024 er kunden til stede.
Kunden anmelder forholdet d. 16-01-2024 - 11 mdr. senere besigtiges forholdet.
I den mellemliggende periode er der ikke observeret vandindtrængen.
I TR er der anm. vedr. isolering i tagrummet som er ført tæt op mod undersiden af undertaget ved tagfod og derved lukker for tagrumsventilationen.
Jeg mener derfor ikke at skaden skal dækkes."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning."

Nævnet har fået forelagt fotografier. Nævnets sekretariatet har gennemset klagerens fremlagte videoer af undertaget.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 2000 – den 1/6 2019. Klageren anmeldte den 16/1 2024, at vand trængte igennem undertaget. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er dokumenteret en dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen. Klageren ønsker dækning.

Klageren har anført, at undertaget ikke er monteret korrekt og i strid med punkt 4.5.1 i BR98 om manglende hældning. Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af. Der er flere steder, hvor sne/vand ikke kan løbe ned langs tagets hældning på grund af manglende hældning af undertaget. Sne kan derfor blive til stående vandansamlinger, hvilket den type af undertag ikke er designet til. Klageren har anført, at sne-storm ikke er en hyppig begivenhed i Danmark, men samtidig er sne noget, som husets konstruktion ikke skal modstå, hvis konstruktionen er udført korrekt. Vandet stammede fra fygesne, som trængte ind under tagstenene ind på undertaget efter en snestorm. Sneen blev fanget i flere, store nicher i undertaget, som er opstået i forbindelse med fejlagtig montage af undertagsmembran med manglende opstramning flere steder på loftet. Undertaget har en konstruktionsfejl med flere nicher på mere end 10 cm i dybden, som hindrer for normale afløbsforhold. Hverken før eller efter denne episode har der været problemer med vandindtrængen i huset. Membranen er forkert monteret og nu skadet. Der er en del skader på lofterne, væg og gulve, som skal udbedres. Der er ingen garanti for, at snefald ikke kan ske igen, hvorfor udsagn om "ingen nærliggende fare" anses som ubegrundede. Klageren har anført, at lækagen ikke skyldes undertagets alder. Materialet viser ingen tegn til lækage, hvor den er monteret korrekt. Klageren har anført, at selskabet først besigtigede forholdet 10 måneder efter skaden. Taksatoren foretog kun visuel bedømmelse af undertaget uden at måle de faktiske og objektive værdier. Klageren har anført, at taksatoren under besigtigelsen konkluderede, at membranen var løs. Klageren har anført, at forkert monteret membran ikke er angivet i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at der hverken før eller siden er konstateret tilsvarende forhold, hvorfor det må konstateres, at der er tale om et enkeltstående forhold, der formentlig må tilskrives et

uheldigt vejrligsforhold. Der er ikke registreret nedbrydningsskader i tagkonstruktionen eller tegn på nedbrydningsskader, ligesom der ikke er registreret fugtskader, der indikerer, at der hverken før eller siden har været et problem. Selskabet har anført, at det fremgår af fugtrapporten, at isoleringen blev målt tør, og at spærkonstruktionen blev affugtet naturligt. Selskabet har anført, at konstruktionen har bestået i ca. 24 år uden tegn på nedbrydningsskader, fugtskader eller andet problem vedrørende vandindtrængen til konstruktionerne. Selskabet har anført, at forholdet er anmeldt ca. 4½ år efter overtagelsesdagen. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der foreligger en ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af tilstandsrapport af 18/11 2018 med karakteren K1, at "Den udlagte isolering i loftrum er tætsluttende til undertaget og hindrer derved den nødvendige ventilation fra udhæng". Det fremgår videre, at "Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr.

... Undertag: 10 år eller længere".

Det fremgår af fugtrapport af 9/2 2024 fra skadeservicefirma, at "Sne er fyget ind imellem tagbelægning og undertag, hvorefter det har trukket igennem undertag, og sivet ned igennem isolering og loftbeklædning. Årsagssammenhæng mellem skadeårsag og fugt. Ja, sneen er smeltet og afgivet fugt. **Skadebeskrivelse** Vand er trukket fra undertag, gennem loftrum, ned i beboelse. Berørte rum: Køkken, alrum, stue, værelse 1, værelse 2, bryggers. - Loftet har spor efter snavset vand, omkring grøn markering. Målt tør (trælofter) - Gulv har spor efter vand ved blå markering. Målt tør (laminatgulv) - Der er løbet vand ned af væg på værelse 2 ved rødt målepunkt. Målt tør (tapet på hård væg) - Spær konstruktion er fugtig, men bliver affugtet naturligt. Isolering målt tør ... **Anbefalinger** Konstruktion og isolering er tør, så nedbrydning er ikke nødvendig, i det omfang hvor materialerne kan renses eller rengøres. Spor efter vand på væg kan

forsøges vaskes væk. Skjolder på gulv kan muligvis renses eller behandles. Fugtpletter på loft bør forsøges renses, eller ludbehandlet før en evt demontering. Affugtning ikke nødvendig".

Det fremgår af brev af 3/7 2024 fra tømrer indhentet af klageren, at "D. 3/7 2024 er visuel besigtigelse af tagkonstruktion, undertag samt skader. Der kan konstateres at undertaget som er diffusionsåbent banevare fra mærket 'Sarnafil' ikke er korrekt udført iflg. producentens lægningsvejledning. Undertaget er udført således at banerne ligger langs spær konstruktion, derved opstår der løse flunker imellem spær, hvorved sne/fuge sne kan trænge ind. Ligeledes er der ikke monteret undertags kraver omkring skorstens aftræk samt ventilations hætter. Der ses flere steder at undertaget ikke er opspændt. Der ses tydelig tegn på vandindtrængens på spær konstruktion. Der er mangelfuld opstrammere på yderside af undertaget. Den korrekte oplægning er at – undertaget monteres oppefra og ned på hver spærfag, hvorefter at samlingen samles over spær med korrekt fastgørelse af klemliste, efterfulgt af undertags strammere monteres under hver 4 lægt. Konklusionen er at undertaget skal skiftes for at undgå yderlige skader på huset konstruktion".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 8/1 2025, at "Undertagsdugen fremstår opstrammet og uden lunger mellem spærene. Isoleringen er ført helt ud mod undersiden af undertagsdugen ... **Årsag og omfang af skade** Grundet loftisoleringens tætte afslutning ind mod undertaget er der utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Forholdet bevirker at der i perioder med lave udetemperaturer opstår kondensdannelser på undersiden af undertagsdugen som efterfølgende drypper ned i den underliggende konstruktion. Forholdet anmeldes 16-01-24 i en periode med frost og fygesne. Der er ikke efterfølgende observeret vandindtrængen".

Det fremgår af notater af 9/1 2025 fra selskabets taksator, at "Ved besigtigelsen d. 17-12-2024 er kunden til stede. Kunden anmelder forholdet d. 16-01-2024 - 11 mdr. senere besigtiges forholdet. I den mellemliggende periode er der ikke observeret vandindtrængen. I [tilstandsrapport] er der anm. vedr. isolering i tagrummet som er ført tæt op mod undersiden af undertaget

ved tagfod og derved lukker for tagrumsventilationen. Jeg mener derfor ikke at skaden skal dækkes".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker "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, deformering, 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 ... **5. Hvilke forhold dækkes ikke** ... **B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ... **Den udvidede dækning** dækker følgende: **A** Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen ... som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning".

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

Ankenævnet for Forsikring

16.

103350

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved undertaget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/6 2019 og anmeldte forholdet den 16/1 2024.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren ikke tidligere eller senere har anmeldt skade som følge af forhold ved undertaget, hvilket taler for, at den skete vandindtrængen skyldes usædvanlige vejrmæssige forhold.

Nævnet har også henset til, at det fremgår af tilstandsrapport af 18/11 2018, at "Den udlagte isolering i loftrum er tætsluttende til undertaget og hindrer derved den nødvendige ventilation fra udhæng". Forholdet har fået karakteren K1.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af fugtrapport af 9/2 2024 fra skadeservicefirma, at "Spær konstruktion er fugtig, men bliver affugtet naturligt", og at "Konstruktion og isolering er tør".

Nævnet har herudover lagt vægt på, at manglende overholdelse af producentanvisninger ikke er en ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at klagerens tømrer har konstateret, at undertaget "ikke er korrekt udført iflg. producentens lægningsvejledning".

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103350

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand