

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 103652:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 22/5 2025 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Klagen drejer sig om manglende tilstrækkeligt dækningsomfang af den anerkendte påviste skade samt nærliggende risiko for yderligere skader på tagbelægningen, der lå på bygningen ved klagers overtagelse af ejendommen den 1. november 2021.

Domus Forsikring har afvist at dække udbedringen af de konstaterede fejl i tagkonstruktionen, men har dog tilbudt kulancemæssigt at erstatte 14 tagplader. Vi mener, at skaderne skyldes konstruktionsmæssige fejl ved taget og bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Tidslinie i sagen

Den 08-04-2021 - Tilstandsrapporten udarbejdes.

Den 01-11-2021 - Klager overtager ejendommen, og ejerskifteforsikringen hos Domus Forsikring træder i kraft.

Den 18-07.2024 – [Tagproducent] udtaler sig om fejlkonstruktion er årsag til skadet tagbelægning.

Den 21-07-2024 - Klager henvender sig til Domus Forsikring med dokumentation for fejl i tagkonstruktionen.

Den 19-09-2024 - Domus afviser klagers indsigelse med henvisning til, at utæthederne først er opstået efter overtagelsen.

Den 30-10-2024 - Bygningskonstruktør ... dokumenterer fejl i tagkonstruktionen, herunder overisolering og ventilationsproblemer.

Den 16-12-2024 - Husforsikringen hos ... anerkender følgeskader, men afviser dækning af skadens årsag.

Den 25-12-2024 – Klager sender endnu en klage til Domus over afgørelsen.

Den 13/20-01-2025 - Domus taksator besigtiger på grund af klagen.

Den 27-01-2025 - Domus genbesigtiger ejendommen og fastholder, at taget ikke er fejlmonteret, men tilbyder kulancemæssigt at dække 14 tagplader.

Den 25-03-2025 - Ny teknikererklæring fra [tømrerfirma] bekræfter skader i tagkonstruktionen og problemer med skotrenden.

Den 28-3-2025 – Klager sender endnu en klage til Domus over afgørelsen, som ikke besvares.

Den 16-4-2025 - Klager sender en rykker for svar til Domus, som desværre heller ikke besvares af Domus.

Sagsfremstilling

Klagers sagkyndige vurderinger dokumenterer følgende udførelsesfejl og skader ved tagkonstruktionen:

Fejl ved ventilation og kondensproblemer:

- Ventilation i kip er blokeret af skumklodser, hvilket hindrer korrekt luftcirkulation til at udtørre opstået fugtighed i tagkonstruktionen.
- Kondensvand kan dermed ikke fordampe og ophobes på undersiden af tagpladerne.
- I frostperioder fryser kondensvandet, hvilket skaber mekaniske spændinger i tagpladerne. Over tid kan dette føre til revnedannelser og strukturel svækkelse af tagbelægningen.

Skader på tagplader og manglende pakninger/skiver har givet opfugtning:

- Mindst 10 tagplader er beskadiget, hvilket allerede har medført vandindtrængning.
- Flere tagskruer mangler pakninger/skiver, hvilket skaber åbninger, hvor vand kan trænge ind i konstruktionen.
- Vand er sevet ind gennem disse utætheder og har medført opfugtning i underliggende isolering og træværk.

Problematisk skotrende og svampeskader:

- Skotrenden er tidligere repareret med et plastprodukt som ProForm eller lignende produkt, men tæthed er ikke sikret med det anvendte materiale, som er en uoriginal og utilstrækkelig udført reparation, som i øvrigt ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.
- Der er konstateret svampeskade på krydsfiner og spær, hvilket er en følge af vandindtrængning.

For lav taghældning – i sig selv en ulovlig bygningsindretning ud over at skadebegrebet er opfyldt:

- Tagets hældning er mellem 1 og 15 grader, hvilket er lavere end den anbefalede minimumshældning på 14 grader.

- Den manglende hældning medfører utilstrækkelig vandaflledning, hvilket fører til vandophobning og accelererer materialenedbrydningen.
- Bygningsreglementet på udførelsestidspunktet er funktionsbaseret og kræver, at bygningsdele udføres, så de kan lede vand korrekt bort og ikke giver skade på bygningen/bygningsdele. En for lav taghældning udgør således i sig selv en **ulovlig bygningsindretning** i henhold til byggelovgivningen. Tagets hældning er mellem 1 og 15 grader, hvilket er lavere end den krævede minimumshældning på 14 grader.
- Den manglende/utilstrækkelige hældning medfører utilstrækkelig vandaflledning, hvilket fører til vandophobning og accelererer taghældning udgør således en **ulovlig bygningsindretning** i henhold til byggelovgivningen.

Argumentation for dækning under ejerskifteforsikringen

Ejerskifteforsikringen har både en **basisdækning** og en **udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger**.

Klager mener, at skaden/ulovligheden/følgeskaden (dog refunderer husforsikringen et beløb for udbedring af følgeskade) er dækningsberettigende under en af disse dækninger:

Basisdækningen dækker skader og nærliggende risiko for skader. Fejl ved ventilation, kondensproblemer og revnedannelser i tagpladerne udgør en nærliggende risiko for skade, hvilket falder inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger kommer i spil, hvis basisdækningen ikke dækker.

Tagets hældning er lavere end anbefalet, monteringen af tagpladerne uden pakninger og skotrenden samt manglende ventilation opfylder ikke byggelovgivningens funktionsbaserede krav. Bygningsreglementets funktionsbaserede krav sikrer, at bygningsdele **skal kunne bortlede vand uden at skabe skadesudvikling**. Den lave taghældning opfylder **ikke** dette krav, hvilket har medført accelereret nedbrydning af tagpladerne og skadesudvikling på underliggende materialer. Derfor bør tagbelægningen også betegnes som en *ulovlig bygningsindretning*.

De konstaterede konstruktionsfejl ved monteringen af tagbelægningen har medført vandskader og nærliggende risiko for yderligere skader, hvilket kvalificerer, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, idet tagbelægningen er ukorrekt monteret og det i sig selv giver skade på tagbelægning og på underliggende bygningsdele.

Domus fejlfortolker kendelse 98313 i forhold til klagers skadesag

Forsikringsselskabet henviser til kendelse **98313** som argument for at begrænse dækningen. Dog viser kendelsen, at skader på tagpladerne **er en nærliggende risiko for skade**, hvilket forsikringsbetingelserne klart dækker. Skaderne er konstateret af flere sagkyndige og inkluderer revner, utætheder og nedbrydning af materialer.

Kendelsen bekræfter netop, at manglende ventilation har en negativ effekt på tagets gennemsnitlige levetid.

Bygningsreglementet stiller funktionsbaserede krav til tagets vandaflledning og ventilationsforhold – den nuværende tagkonstruktion opfylder **ikke** disse krav, hvilket kan være en ulovlig bygningsindretning.

- ✓ Kendelse 98313 understøtter, at skaderne er nærliggende risiko for skade
- ✓ Bygningsreglementets krav gør, at manglende ventilation kan være en ulovlig bygningsindretning
- ✓ Forsikringsselskabets egen besigtigelse bekræfter revner og vandindtrængning
- ✓ [Tagproducentens] udtalelse viser, at korrekt ventilation var afgørende for levetiden

Domus Forsikrings brug af kendelse 98313 er fejlfortolket og juridisk ukorrekt i forhold til den aktuelle skadesag efter klagers opfattelse.

Kendelsen understøtter, at manglende ventilation **påvirker tagets levetid** og kan medføre nærliggende risiko for skade. Domus' argument om, at skaden ikke er dækningsberettigende, modsiges af kendelsen, der netop bekræfter, at manglende ventilation kan accelerere skadesudvikling og dermed være forsikringsberettiget.

Klagers sag understøttes derudover af kendelserne **93492** og **97195**, som fastslår, at skader på tagplader og nærliggende risiko er dækningsberettigende.

Præcedens for skadedækning ved lav taghældning og fejlkonstruktion – kendelse 93492

Forsikringsselskabet har afvist dækning med henvisning til, at skaderne på taget skyldes manglende overholdelse af producentens montagevejledning. Dog viser kendelse 93492 fra Ankenævnet for Forsikring, at *for lav taghældning kan udgøre en nærliggende risiko for skade, der er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.*

Nævnet fandt i kendelse 93492, at følgende faktorer kunne føre til skadesdækning:

- Taghældning lavere end producentens anbefaling medførte vandindtrængning.
- Fejlkonstruktion og skader på træværk som følge af vandophobning.
- Sammenhængen mellem byggetekniske fejl og skadesudvikling, hvilket gjorde, at forsikringsselskabets afvisning blev tilsidesat.

I klagers sag er følgende forhold til stede, som kan sidestilles med kendelse 93492:

- Taghældningen er under anbefalingen, hvilket medfører vandophobning og accelereret nedbrydning.
- Manglende pakninger/skiver har forårsaget utætheder, der tillader vandindtrængning.
- Ventilationen er utilstrækkelig, hvilket har ført til kondensproblemer og frostskafer på tagpladerne.
- Revnedannelse, fugtpåvirket isolering og svampeskafer er dokumenteret af sagkyndige.

Ankenævnet fandt i kendelse **93492**, at den lave taghældning var væsentligt under det anbefalede niveau, og at dette skabte en *nærliggende risiko for skader*, som forsikringsselskabet skulle dække. Dette er direkte relevant for klagers sag, hvor en for lav taghældning, kombineret med konstruktionsfejl, har medført skader på tagkonstruktionen.

Kendelse 93492 fastslår, at utilstrækkelig taghældning skaber en nærliggende risiko for skade, som er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

I klagers sag er tagets hældning **under den teknisk anbefalede grænse**, hvilket har medført vandophobning, utætheder og accelereret nedbrydning af tagpladerne.

Domus Forsikring **kan ikke afvise dækning**, når Ankenævnet tidligere har fundet denne type fejlkonstruktion, er **dækningsberettigende**.

På denne baggrund bør forsikringsselskabet anerkende, at skaderne på klagers tag **falder inden for forsikringsbetingelsernes dækning** – enten under **basisdækningen** for skader og nærliggende risiko for skader, eller under **den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger**, da den lave hældning og manglende ventilation kan udgøre en *funktionsmæssig svigt*, som giver skade på bygningen/bygningsdele præcist som Bygningsreglementet stiller krav om. Klimaskærmen er en meget væsentlig del af bygningen og afgørende for dens holdbarhed.

Præcedens for skadesdækning ved skadesudvikling og nærliggende risiko – kendelse 97195

Forsikringsselskabet har afvist dækning med henvisning til, at utæthederne på taget først blev konstateret **efter overtagelsen**. Dog viser kendelse **97195** fra Ankenævnet for Forsikring, at *afskalninger og fejl ved tagkonstruktionen kan udgøre en nærliggende risiko for skade, som forsikringsselskabet skal dække*.

I kendelse **97195** lagde Ankenævnet vægt på:

- ✓ Skadesudvikling over tid er dækningsberettigende, hvis årsagen var til stede ved overtagelsen.
- ✓ Mos i taghuller viste, at utæthederne havde været til stede i flere år, hvilket understøttede klagerens krav.
- ✓ DBF blev pålagt at betale for en sagkyndig vurdering, da skadesrisikoen var til stede på overtagestidspunktet.

Klagers sag har lignende faktorer:

- ✓ Revner i tagplader og manglende pakninger/skiver har medført vandindtrængning.
- ✓ Ventilation er blokeret, hvilket har skabt kondensproblemer og frostskafer på tagpladerne.
- ✓ Dokumentation fra [tagproducent] og andre sagkyndige bekræfter, at skadesårsagen var til stede ved overtagelsen.

Ankenævnet fastslog i kendelse **97195**, at forsikringsselskabet **ikke kan afvise dækning**, hvis en eksisterende skade ved overtagelsen udgør en nærliggende risiko for yderligere skader. På denne baggrund bør forsikringsselskabet anerkende, at skaderne på klagers tag **falder inden for forsikringsbetingelsernes dækning** og afholde udgiften til en sagkyndig vurdering, som kan fastslå udbedringsbehovet.

Klager har indhentet et tilbud i oktober 2024 og prisen er nok steget grundet Domus trænering af sagen

...

Udgifter til bistand

Klager har haft udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand i forbindelse med klagen til Domus og udgifterne er afholdt inden klagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring.

Byggeteknisk undersøgelse med destruktivt indgreb:

...

Forsikringsteknisk bistand til klagesagen før indbringelse for Ankenævnet:

...

Klager ønsker at Domus tilpligtes at anerkende at refundere klagers udgifter i den forbindelse.

Klagers krav beder vi om forrentes i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Klager har tillid til, at Ankenævnet vil sørge for at sagen prioriteres fra Domus side frem til Ankenævnets egen behandling af sagen, så klagers klagesag ikke trættes unødigt på grund af Domus' manglende rettidige omhu i forhold til at få svaret i klagesagen hos Ankenævnet."

Selskabets eksterne advokat har den 8/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. oktober 2021 erhvervede klager ejendommen beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag B**.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klager bl.a. tilstandsrapport af 8. april 2021, der er fremlagt som klagesagens bilag 3.

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er opført i 1978.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag C**.

Den 18. februar 2024, og dermed ca. 2½ år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte klager det af sagen omhandlede forhold til Domus Forsikring.

Domus Forsikring har foretaget besigtigelse, og taksatorrapport udarbejdet af taksator ... fremlægges som sagens **bilag D**.

Ved taksators besigtigelse blev det oplyst, at der ikke var sket vandindtrængning, siden der blev monteret en midlertidig gipslukning af husforsikringen, ligesom taksator ej heller på gipspladerne kunne registreres tegn på vandindtrængning.

Selve tagbelægningen består, som det fremgår af sagens bilag, af bølgeeternit.

Ved mail af 27. januar 2025, der fremlægges som sagens **bilag E**, afviste Domus Forsikring dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring, hvilket gentog sig den 10. juni 2025, sagens **bilag A**.

ii) Bevis for dækningsberettigede forhold

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Det gøres gældende, at sådant bevis ikke er ført.

a. Taghældningen

Klager har påtalt, at det af tilstandsrapporten fremgår, at bølgeeternittaget har en taghældning på mellem 0-15 grader.

Som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag D, har tagbelægningen den korrekte minimumshældning på minimum 14 grader.

Dernæst bemærkes, at en eventuel for lav taghældning ikke i sig selv opfylder betingelserne for at udgøre en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring.

Det forhold, at en given bygningsdel ikke måtte være udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, udgør efter fast praksis ikke i sig selv en tilstrækkelig betingelse for at udgøre en dækningsberettiget skade.

b. Isolering i tagkonstruktionen

Klager har i forløbet gjort gældende, at der skulle være sket en overisolering af tagkonstruktionen.

Som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag D, har taksator ikke registreret en overisolering, men derimod forskriftsmæssigt korrekt etableret isolering, trods det at der er sket efterisolering.

Taksator har endvidere ikke registreret fugtrelaterede skader.

Det erkendes, at taksator har registreret, at den gamle isolering næsten ligger helt op til stern i kip, men taksator har ikke registreret skader som følge af forholdet, der ifølge taksator har eksisteret siden 1978.

Taksator har samtidig registreret, at luft kan passere gennem isolering ved sternkip til trods for isoleringen.

Taksator har endvidere rekvireret bygningstegningerne, hvorefter kan ses, at udførelsen er i overensstemmelse med tegningsmaterialet, se herved taksatorrapporten, bilag D.

Med hensyn til ventilationen ses der således ej heller påvist dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

c. Tagpladerne

Som det fremgår af sagens akter, har [tagproducenten] tilbudt at dække 8 nye tagplader, som er vurderet utætte.

Domus Forsikring har tidligere tilbudt at dække udgiften til montage af de 8 tagplader, såfremt denne måtte overstige ejerskifteforsikringens selvrisiko på kr. 5.000.

Ved taksators besigtigelse, der fandt sted mere end 3 år efter klagers overtagelse, kunne taksator, som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag D, registrere 10 tagplader med smårevner i bund af tagplader.

Domus Forsikring har tilbudt at dække indkøb af 6 yderligere plader, der ses med mindre revner, for at finde en mindelig løsning, men Domus Forsikring har dog ikke modtaget noget tilbud på arbejds løn til udskiftning af de 8 tagplader og indkøb af de 6 tagplader på nuværende tidspunkt.

Domus Forsikring bemærker, at der ikke - udover det som Domus Forsikring har tilbudt - er påvist dækningsberettigede forhold.

d. Skruehuller, skiver og pakninger

Klager har tidligere i forløbet på baggrund af bistand fra teknisk rådgiver påtalt, at der skulle mangle skruer, skiver og pakninger til fastgørelse af tagpladerne.

Som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag D, har taksator konstateret, at tagplader flere steder har været taget af og ikke er blevet monteret fuldstændigt korrekt igen, herunder er der enkelte steder registreret manglende skrue, mens nogle forhold er fra klagers egne undersøgelser.

Der henvises til det i taksatorrapporten fremlagt som bilag D anførte.

Det er klager, der efter almindelige forsikringsretlige principper skal føre bevis for, at forholdene var til stede pr. overtagelsesdagen og ikke skyldes klagers egne undersøgelser.

Det gøres gældende, at klager ikke har ført bevis for dækningsberettigede skader pr. overtagelsesdagen.

e. Vandindtrængning ved en bjælke i stuen

Klager oplevede efter det oplyste vandindtrængning ved en bjælke i stuen i februar 2024.

I oktober 2024 fik klager efter det oplyste etableret en midlertidig gipsplade for at lukke loftet.

Ved taksators besigtigelse kunne denne, som det fremgår af sagens bilag D, ikke registrere fugtattegninger på gipspladen eller i øvrigt tegn på vandindtrængning i det pågældende område.

Der er derfor efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført bevis for et problem vedrørende vandindtrængning, idet der formentlig er tale om et fænomen, der desværre er forekommet i forbindelse med særlige vejrforhold eller evt. i kombination med, at skotrenden og reparationen af skotrendens levetid er udløbet.

Der ses imidlertid ikke af klager at være ført bevis for dækningsberettigede skader pr. overtagelsesdagen.

f. Skotrenden

Taksator har, som det fremgår af sagens bilag D, også besigtiget skotrenden og vurderer, at der er tale om den oprindelige skotrende fra ejendommens opførelse i 1978, som således ved taksators besigtigelse havde en alder på 47 år.

Taksator vurderer, at skotrenden har været repareret flere gange, samt at utætheder ved skotrenden er opstået efter overtagelsen.

Taksator har således ikke registreret forhold, der sandsynliggør, at utæthederne har stået på forud for overtagelsesdagen, idet erindres på ny, at anmeldelse første gang skete den 18. februar 2024, og dvs. flere år efter overtagelsesdagen.

Som følge heraf gøres det gældende, at klager ikke har ført bevis for dækningsberettigede skader pr. overtagelsesdagen.

g. Dampspærre

Efter overtagelsesdagen har husforsikringen foretaget undersøgelser og efter det oplyste foretaget destruktive indgreb på loftet, i hvilken forbindelse taksator har konstateret, at den foretagne midlertidige lukning ikke var udført med en dampspærre ligesom det resterende loft.

Dette er et forhold mellem klager og husforsikringen og et forhold, der er Domus Forsikring som ejerskifteforsikring uvedkommende.

h. Udgifter til teknisk bistand

Med hensyn til udgifterne til teknisk bistand, [klagerens partsrepræsentant], henholdsvis udgifter til foretagelse af destruktive indgreb, bemærkes, at klagers bistand fra [klagerens partsrepræsentant] ikke ses at have tilført sagen væsentlige nye oplysninger af betydning for vurderingen af de af sagen omhandlede forhold, hvorfor det bestrides, at Domus Forsikring er pligtig at dække udgifterne hertil.

Med hensyn til udgifterne til destruktive indgreb på efter det oplyste kr. 2.975 mangler faktura med specifikation, men Domus Forsikring antager som hidtil, at det har relation til besigtigelsen den 25. marts 2025.

Det, som kom frem ved denne besigtigelse, har ikke tilført sagen nye oplysninger, og allerede som følge heraf bestrides det, at Domus Forsikring er pligtig at dække disse udgifter.

ooo000ooo

Med henvisning til ovennævnte bestrides det således, at klager har ført bevis for, at Domus Forsikring er pligtig at dække andet og mere end det, man allerede har givet tilsagn om."

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

"Klager fastholder sin klage over Domus om afvisning af tilstrækkelig dækning for skader og ulovlige forhold i tagkonstruktionen. Klagen omfatter både forhold under basisdækningen og den udvidede dækning, samt Domus' manglende overholdelse af klagevejledningspligten i henhold til Forbrugerklageovens § 4 og almindelig god forsikringsskik.

Skader og nærliggende risiko for skade

Flere sagkyndige har dokumenteret følgende forhold, som var til stede ved overtagelsen:

- Revner og afskalninger i tagplader (Bilag 4, 6, 9A, 9B)
- Utæt skotrende, repareret med helt uegnet/utilstrækkeligt plastmateriale (Bilag 4, 8, 9A)
- Manglende pakninger og skruer, som tillader vandindtrængning (Bilag 4, 5, 9A)
- Kondens- og fugtskader, herunder svamp i krydsfiner og spær (Bilag 4, 9A)
- Vandophobning på tagflade, selv i tørvejr (Bilag 8, 9B)

Disse forhold opfylder skadebegrebet og udgør nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes basisdækning og/eller ulovlige bygningsindretninger.

Ulovlig bygningsindretning

Flere forhold udgør ulovlig bygningsindretning, dækket af den udvidede forsikring:

- Taghældning under 14[grader], i strid med anbefalinger for eternitplader (Bilag 3, 4, 8)
- Overisolering og manglende ventilation, i strid med [tagproducentens] montagevejledning (Bilag 4, 5, 8)
- Manglende dampspærre, i strid med byggeregler fra 1978 (Bilag 6, 7)

Domus har ikke dokumenteret, at disse forhold er lovlige eller opstået efter overtagelsen. Tværtimod foreligger der ubestridelig dokumentation for, at de var til stede ved overtagelsen.

Bevisvurdering og afvisning fra Domus

Domus' afvisning bygger på taksatorrapporten (Bilag D), som indeholder vurderinger, der er modbevist af uafhængige fagfolk:

- [Klagerens tømrerfirma] (Bilag 8)
- [Klagerens sagkyndige] (Bilag 4)
- [Tagproducenten] (Bilag 5)
- Tømrerfirmaets billedokumentation (Bilag 9A, 9B)

Domus har ikke løftet bevisbyrden for, at skaderne er opstået efter overtagelsen. Der henvises alene til egne medarbejderes vurderinger, mens uvildige fagfolk dokumenterer, at skaderne og deres årsager var til stede ved overtagelsen.

Præcedens og kendelser

Klager henviser til følgende kendelser, som underbygger, at skaderne er dækningsberettigede:

- **Kendelse 98313:** Bekræfter, at manglende ventilation kan medføre nærliggende risiko for skade.
- **Kendelse 93492:** Fastslår, at for lav taghældning og fejlkonstruktion kan udgøre en dækningsberettiget skade.
- **Kendelse 97195:** Viser, at skader, som udvikler sig over tid, er dækningsberettigede, hvis årsagen var til stede ved overtagelsen.

Domus' henvisning til kendelse 97700 er ikke relevant, da den vedrører en ældre tagbelægning og en sag med helt andre præmisser.

Konklusion og krav

Klager fastholder, at følgende forhold er dækningsberettigede:

- Skader og nærliggende risiko for skade på tagplader og underliggende konstruktion
- Ulovlig bygningsindretning ved taghældning, ventilation og isolering
- Følgeskader som følge af vandindtrængning
- Udgifter til teknisk bistand og dokumentation

Klager har fremlagt en række dokumenter og sagkyndige vurderinger, som belyser både skader og ulovlige forhold ved ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

11.

103652

Klager anmoder derfor Ankenævnet om at sikre – i overensstemmelse med officialprincippet – at alle forhold behandles konkret og individuelt, og at afgørelsen træffes i overensstemmelse med nævnets vedtægter samt principper om uvildighed og fuld sagsoplysning.

Det er afgørende, at sagen ikke afgøres alene på baggrund af Domus' vurderinger, men at alle fremlagte bilag og udtalelser tillægges den nødvendige vægt – med skyldig hensyntagen til, at klager i en ankenævns sag i princippet blot skal sandsynliggøre sit erstatningskrav og ikke nødvendigvis retsteknisk dokumentere det, uanset at klager i den konkrete sag alligevel har dokumenteret skaderne og deres omfang."

Nævnet har fået forelagt parternes kommentarer af 3/9 2025 og 5/9 2025. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 8/4 2021 fremgår bl.a.:

"Sælgeroplysninger

...

TAGE	SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?
	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg
	Taget har ikke været utæt, men da vi overtog huset, fandt vi ud af, at der var en utæthed i konstruktionen omkring ovenlysvinduerne i køkkenet. Efterfølgende har alt været skilt ad, der er lagt undertag i området omkring vinduerne, der er konstrueret en ny zink-boks og ligeledes lagt zink plader ud under tagpladerne for at sikre, at der ikke kommer vand ind igen. Vi fik desuden sat nye gipslofter op og malet i køkkenet. Der har intet været siden.

Af udateret notat fra klagerens sagkyndige fremgår bl.a.:

"Hermed gennemgang af skaden på taget på ovenstående adresse

Der er tale om bølgeeternit lagt på i 2011 mørk Moca, mrk. ... B6 produkt dato 27.01.11-2

Der kommer vand i huset under skotrenden ved bjælke.

Først gennemgang.

Der ses meget fugtig isolering samt vand plamager på loft. Der er tydeligvis kommet en del vand ind.

[Foto]
Overisoleret

[Foto]

fugt på brædder ved skotrende med spor af svamp evt.
Hvid tømrersvamp. Der er ikke taget prøver.

Skaden kommer bla. Fra at der ikke er lagt snefygnings bånd mellem tagpladerne, samt der er efter man lagde nye plader på i 2011, blev der flere steder overisoleret således at der ikke er nogen form for ventilation mellem isolering og tagplader.

Der ses samtidig at skotrende er forsøgt rep med noget plastmateriale som ikke holder derved, kommer der vand ned ved denne.

Der mangler ved rygning ventilations udluftninger over hvert spær Feldt da man har lukker ender ved plader af med lukket skumklodser. Både ved tagfod og rygning.

[Fotos]

Skotrende belagt med plastmateriale mod zink, evt. Wagaflex det er ikke lige til at se hvad der er benyttet samtidig, er afslutningen i top af skotrende for lille til hvis der kommer slagregn fra bestemt side, som man kan se er der tale om halve plader og ved skæring til skotrende vil vandet i kraftig regn kunne presses op under tagplader og vider ind på loft

Der er en del plader der ligger med for højt overlæg som om de ikke passer sammen i skæringer

Det ses tydeligt at det er plader der er lagt op uden faglig kunnen.

Manglende ventilation gør at det er ikke til at udlufte området mellem tagplader og isolering, og da der mangler ventilationshætter over hvert spær Feldt, vi der i perioder kunne opstå kondens som ikke kan ventileres ud

For at udbedre dette bør samtlige plader demonteres og isolering bør lægges korrekt, hvorefter der bør sættes flere udluftningshætter ved rygning, på samt man fjerner skumbånd ved tagfod og erstatter denne med insekt/fugle gitter.

Der er ikke medtaget ventilationshætter da vi ikke kunne optælle antal felter hvor de mangler pga. regn og glatte plader, der er ej heller indregnet evt. skader med svamp og råd

Desuden skal der lægges en ny skotrende i denne må udføres af blikkenslager

Der er malerarbejde som skal inkluderes"

Af mail af 18/7 2024 fra tagproducenten til klageren fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse blev det konstateret at isoleringen ligger for tæt på pladerne. Vi foreskriver, at der skal være minimum 25 mm imellem tagplade og isolering og det er det konstateret at der ikke er på dit tag og dermed er det ikke oplagt korrekt.

For at have korrekt ventilering skal denne være 1/500 af det bebyggede areal fordelt med 50% mellem kip og fod.

Taget er derfor ikke oplagt korrekt i henhold til vores montagevejledning blad 280."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 22/10 2024 fra klagerens tømrerfirma på udbedring af taget til 173.528,86 kr. inklusive moms. Af selskabets taksatorrapport vedrørende besigtigelsen den 13/1 og 20/1 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse:

Tagbelægningen er med fejl

1. manglende ventilation – hvor isolering er lagt helt ud til tagplader og der mangler ventilation i rygningen/kippen, grundet tjæreklodser.
2. Der ikke er lagt snefygningsbånd mellem tagpladerne ved oplægning.

Der er derfor kommet vand ind under skotrenden ved bjælke, der er fugt i isoleringen og vandplamager i underliggende loft, hvor der er spor af svamp.

Taksatorbeskrivelse:

Ejendommen er et rækkehus fra 1978. Tagbelægningen, for alle rækkehusene, er på et tidspunkt udskiftet. Oplægningen vurderes derfor at være den samme for hele bygningen. Hvornår belægningen er udskiftet vides ikke med sikkerhed, men det kan godt passe, at den er udskiftet mellem 2011 og 2014, som FT tidligere har oplyst. Det ses at enkelte tagplader, siden er udskiftet over de forskellige rækkehuse.

Ved demontering af tagplade (hvor denne tidligere var demonteret) ses at isolering ikke ligger helt op til tagbelægning. Der var ventilationsspalte over isolering. Der er heller ikke registeret fugtskader på taglægger.

[Foto]

Her skulle der mangler ventilation, i rygning/kippen, grundet tjæreklodser, ifølge FT's rådgivere.

[Foto]

Tagkonstruktionen ventileres dog ikke i kippen/rygningen, men er korrekt ventileret under sternbært, som ses her på billedet ved de røde pile

[Foto]

Det svarer helt til konstruktionsprinsipperne vist i byggetegningerne, for ejendommen

[Byggetegning]

Taget ventilerer således ved/under stern.

Ved gennemgang af tagbelægning for skadet tagplader kunne det ses, at der var plader, der ikke er

genmonteret korrekt, lagt korrekt på plads, efter der tidligere har været åbnet i dette område. Her

kunne der tydeligt ses spor af monteret snefygningsbånd. Det er ikke korrekt at der ikke har været monteret fygesnebånd.

[Foto]

Jeg har gennemgået tagsiden meget grundigt og der er blevet fundet, for hele tagsiden, 4 stk. plader

revnet oppe i plade og ca. 10 stk. med små revner i bund.

[Fotos]

Husforsikring har sat dette gips op i ca. oktober mdr., hvor FT i februar 2024 første gang anmelder, at der har været vanddryp. Der er ikke kommet vand ned siden.

[Foto]

Der var heller ikke vandskade på denne side af loft siden oktober og siden skadetidspunktet 18. februar 2024.

[Foto]

Ved nedtagning af midlertidig opsat gipsplader (uden dampspærre, der kan påvirke kondenseringen i området) kunne det ses, at der har været opfugtning lige ved/under skotrende. Der er ikke råd eller større fugtskader.

[Foto]

Skotrenden i udhæng viser tegn på utætheder – det vurderes at selve skotrenden er med utæthed.

[Foto]

Skotrenden er den oprindelige fra 1978. Den ses repareret med dette sorte bånd. Skotrende er utæt ved bestemt vejr, men først kommet 2 år og 3 mdr. efter OT.

[Foto]

Der er lagt ekstra bølgeklodser i skotrende, dette har ikke gjort forholdet bedre, for flere steder stikker de ud, så vand kan løbe ind fra toppen og videre ind. Hvem der har gjort dette vides ikke, FT vidste ikke helt hvad de håndværkere han har haft, har lavet. Det kan ses at ved åbning af tag har man ikke fået lagt plade i højre side korrekt på plads.

[Foto]

Plade ses tidligere at have været afmonteret, formentlig i forbindelse med undersøgelse for ventilation, og den er ikke genmonteret med tagskrue med skive.

[Foto]

Der er ikke registeret mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen. Der er ventilationsspalte mellem isolering og tagplader og tagkonstruktionen ventileres under stern. Der er ingen indikation af, at tagpladerne i sin tid skulle være monteret uden snefygningsbånd, tværtimod. Der er ikke registeret generelle fugtproblemer i tagkonstruktionen. Tag er ikke fejlmonteret. Der er kun fejl ved de genmonterede plader efter de undersøgelser, der er foretaget tidligere. FT har endnu ikke udbedret de tagplader, der er givet dækning til og lofter ses fortsat med kun midlertidig lukning, uden dampspærre – hvilket kan påvirke fugtforholdene. [Tagproducenten] har erstattet 8 tagplader. Jeg har registeret 4 tagplader med større revner og 10 med smårevner i bund af tagplader. [Tagproducenten] har nok givet 8 tagplader fordi de kun har taget dem som er af betydning for tagets tæthed.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

103652

Der ses tegn på at skotrenden er blevet utæt og der trænger vand ind i perioder, som følge heraf.
Der ses ikke større opfugtning og fugtskader. Det er opstået efter FT's overtagelse."

Af selskabets uddybede taksatorrapport fra besigtigelsen den 13/1 og 20/1 2025 fremgår bl.a.:

"Taksators uddybning

Det røde og blå område, er besigtiget igennem loft fra stue, hvor der kunne ses op under næsten hele skotrenden.

Der er besigtiget igennem dette område i stue hvor indboforsikring har haft skåret hul og taget den indvendige vandskade, fra skotrenden.

[Foto]

Det var tydeligt at se at opfugtning og vandgennemtrængning kommer fra skotrende, som ikke er skifte sammen med tagplader, skotrende er fra 1978 (47 år) og har været repareret flere gange. Utætheder ved skotrende vurderet opstået efter overtagelse. Skader ville være synlige kort efter opståelsen af utæthederne.

[Foto]

Det var også tydeligt at se at der var den foreskrevne ventilation over isolering, selvom det er efterisoleret, tagplader og lægter er uden skimmel, hvilket de ikke ville have været hvis ventilation i

kip ikke har været tilstrækkelig. Det er den lysegrønne isolering der er efterisoleringen, som er lagt korrekt.

[Foto]

Derfor kunne det konstateres at ventilation over isolering er mere end tilstrækkelig, den isolering der ses i kip under sternbræt, er den gamle isolering fra 1978, som alle rækkehusene i området er opført med, og uden ventilations problemer, heller ikke selv om der er efterisoleret i 2011 og 2014 som oplyst

Her ses den gamle isolering som ligger næsten helt op til stern i kip, forhold har været sådan siden 1978, og gennemgående for rækkehus byggeriet, det var tydeligt at se at ventilation over isolering er korrekt da der ikke forefindes skimmel, farvning af lægter eller andre tegn på manglende ventilation, det har også den fordel det holder insekter ude, byggeri er fra før der blev brugt insektnet i udhæng. Luft kan passere gennem isolering ved sternkip til trods for isolering.

[Foto]

I kip var monteret tjæreklodser, og lukket af for vind og vejr, hvilket er en korrekt udførelse, for ventilation er ført til under stern, som byggetegninger fra opførelse af rækkehusene viser.

[Foto]

Lukning af kip, men ventilation under stern, er fuldstændig efter byggetegninger, rækkehus byggeriet er uden skader fra denne konstruktion der har været sådan i 47 år, og med denne hældning, årsag til vandindtrængen i ..., er skotrendes levetid er udløbet (30-50 år) og har været repareret flere gange. Reparationen af skotrende vurderes at holde 5-10 år.

[Byggetegning]

Der kunne flere steder se at tagplader har været taget af men ikke korrekt monteret igen. Dette er sandsynligvis gjort i forbindelse med FT's undersøgelser af taget. Her er der også øget risiko for vandindtrængen.

Her ses en manglende skrue til højre i taghætte, med tydelig aftryk fra spændskive af hvor den har siddet:

[Foto]

Her ses skrue øverst til venstre har været spændt for hårdt så spændskive danner en 'skål' forhold er også af nyere dato, og ikke fra 2011 eller 2014, men fra forsikringstagers undersøgelse.:

[Foto]

Her er der ikke sat spændskive på, hvor der ingen tætning er omkring skrue, dette er også fra FT undersøgelse.:

[Foto]

Her hvor skrue mangler spændskive og sidder og svæver, dette er også fra FT undersøgelse.:

[Foto]

Antal af revnet plader er som nævnt på tidligere rapport med 4 tagplader med større revner og 10 med smårevner i bund af tagplader. Som her på billedet og [tagproducent] har nok givet 8 tagplader fordi de kun har taget dem som er af betydning for tagets tæthed.

[Foto]

Hældning af tag målt på spær i udhæng:

[Foto]

Tagbelægning monteret med korrekt hældning på minimum 14 % ifølge producentvejledning. Målt både rød og blå tagflade.

[Fotos]

3. Konklusion

Der var ingen skader fra taghældning eller evt. manglende Nortonbånd mellem tagplader. Påstand om ventilation er lavet forkert er ikke korrekt det er udført som tegninger i 1978, dog med ekstra isolering, uden det har påvirket ventilation.

Påstand om kip er lavet forkert er ikke korrekt, den er også som anført på tegninger fra 1978 og uden skader til dags dato (47 år)

Der var flere steder tagplader ikke var monteret korrekt efter Forsikringstagers undersøgelse, men der kunne ikke konstateres skader herfra, men der er ingen tvivl om at det vil der komme med tid.

Tagbelægning monteret med korrekt hældning.

Årsag til vandindtrængen er grundet skotrendes levetid er udløbet og efterfølgende reparationer ikke længere er tætte. Utætheder er opstået efter overtagelse, da vandindtrængen fra utætheder bliver synlige hurtigt når de opstår. Skotrende er fra 1978.

Det er etableret ventilationsrygning ved den blå markering. Sandsynligvis også ved grøn markering, men grøn markering er ikke undersøgt.

Tag på grønt med grøn afmærkning på billede over ejendom er ikke anmeldt med nogen skader, der er ikke anvist noget på besigtigelsen eller kunne ses tegn på fejl på taget.

Hele bygningskomplekset af rækkehuse er opført på samme måde og følger de oprindelige tegninger. Tagene er formentlig skiftet grundet nedslidning og måske også fordi det har været asbestplader. Der kendes ikke skader hos naboer, eller om de har skiftet skotrende."

Af udateret notat fra klagerens tømrerfirma fremgår bl.a.:

"Tilsyn af bolig ...

1. Der er ikke tegn på over isolering. måske har der været for meget i enden ved skotrende, det kan ikke ses da gammel isolering er fjernet.

2. Der er skum klodser i enderne af bølgeplader og det kan gøre af ventilation ikke er tiltrækkelig, der er lavet en ventilations spalte ved udhæng ved tagfod, og i kippen men den i kippen er lukket med isolering. skumklodser bør fjernes i tagfod og erstattes med fugle gitter, isolering i kip skal fjernes. Så der bliver åbnet op for luft gennemstrømning.

3. Der er fygesnebånd.

4. Der er 10 plader der er skadet og der er flere skruer som mangler skiver/pakninger. skadet plader skal skiftes og tagets skruer skal eftergås

5. Skotrende er repareret med Proform eller noget der ligner. bør laves en ny da man ikke ved om den er tæt. der er svampe skade på bagsiden af krydsfiner og på spær, skal udbedres."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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.

...

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. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

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, S81-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. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede rækkehus er opført i 1978 med sadeltag. Tagbelægningen består af eternitbølgeplader uden asbest. Ifølge tilstandsrapporten er oplægningstidspunktet ukendt. Taget har en hældning mellem 1 og 15 grader. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2021 og anmeldte den 18/2 2024 forhold ved taget, herunder vandindtrængning. Tagproducenten besigtigede taget og tilbød pr. kulance at erstatte 8 stk. tagplader. Tilbuddet var uden arbejds løn. Selskabet tilbød at dække arbejdsudgiften, hvis denne oversteg selvriskobeløbet. Selskabet besigtigede ejendommen den 13/1 og 20/1 2025, hvorefter selskabet pr. kulance tilbød at dække udgiften til indkøb af yderligere 6 tagplader. Husforsikringen dækkede efter det oplyste vandskaden.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af de konstaterede fejl ved taget. Selskabet har afvist yderligere dækning. De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

Det fremgår af udateret notat fra klagerens sagkyndige, at "Der er tale om bølgeeternit lagt på i 2011 mørk Moca, mrk. ... B6 produkt dato 27.01.11-2. Der kommer vand i huset under skotrenden ved bjælke. ... Der ses meget fugtig isolering samt vand plamager på loft. Der er tydeligvis kommet en del vand ind. ... fugt på brædder ved skotrende med spor af svamp evt. Hvid tømrersvamp. Der er ikke taget prøver. Skaden kommer bla. Fra at der ikke er lagt snefygnings bånd mellem tagpladerne, samt der er efter man lagde nye plader på i 2011, blev der flere steder overisoleret således at der ikke er nogen form for ventilation mellem isolering og tagplader. Der ses samtidig at skotrende er forsøgt rep med noget plastmateriale som ikke holder derved, kommer der vand ned ved denne. Der mangler ved rygning ventilations udluftninger over hvert spær Feldt da man har lukker ender ved plader af med lukket skumklodser. Både ved tagfod og rygning. ... Skotrende belagt med plastmateriale mod zink, evt. Wagaflex det er ikke lige til at se hvad der er benyttet samtidig, er afslutningen i top af skotrende for lille til hvis der kommer slagregn fra bestemt side, som man kan se er der tale om halve plader og ved skæring til skotrende vil vandet i kraftig regn kunne presses op under tagplader og videre ind på loft. Der er en del plader der ligger med for højt overlæg som om de ikke passer sammen i skæringer. Det ses tydeligt at det er plader der er lagt op uden faglig kunnen. Manglende ventilation gør at det er

ikke til at udlufte området mellem tagplader og isolering, og da der mangler ventilationshætter over hvert spær Feldt, vi der i perioder kunne opstå kondens som ikke kan ventileres ud. For at udbedre dette bør samtlige plader demonteres og isolering bør lægges korrekt, hvorefter der bør sættes flere udluftningshætter ved rygning, på samt man fjerner skumbånd ved tagfod og erstatter denne med insekt/fugle gitter. Der er ikke medtaget ventilationshætter da vi ikke kunne optælle antal felter hvor de mangler pga. regn og glatte plader, der er ej heller indregnet evt. skader med svamp og råd. Desuden skal der lægges en ny skotrende i denne må udføres af blikkenslager. Der er malerarbejde som skal inkluderes".

Det fremgår af mail af 18/7 2024 fra tagproducenten til klageren, at "Ved besigtigelse blev det konstateret at isoleringen ligger for tæt på pladerne. Vi foreskriver, at der skal være minimum 25 mm imellem tagplade og isolering og det er det konstateret at der ikke er på dit tag og dermed er det ikke oplagt korrekt. For at have korrekt ventilering skal denne være 1/500 af det bebyggede areal fordelt med 50% mellem kip og fod. Taget er derfor ikke oplagt korrekt i henhold til vores montagevejledning blad 280".

Det fremgår af selskabets uddybede taksatorrapport fra besigtigelsen den 13/1 og 20/1 2025, at "Der er besigtiget igennem dette område i stue hvor indboforsikring har haft skåret hul og taget den indvendige vandskade, fra skotrenden. ... Det var tydeligt at se at opfugtning og vandgennemtrængning kommer fra skotrende, som ikke er skifte sammen med tagplader, skotrende er fra 1978 (47 år) og har været reparate flere gange. ... Reparationen af skotrende vurderes at holde 5-10 år. ... Antal af revnet plader er som nævnt på tidligere rapport med 4 tagplader med større revner og 10 med smårevner i bund af tagplader. Som her på billedet og [tagproducent] har nok givet 8 tagplader fordi de kun har taget dem som er af betydning for tagets tæthed. ... Hældning af tag målt på spær i udhæng: ... Tagbelægning monteret med korrekt hældning på minimum 14 % ifølge producentvejledning. ... Der var ingen skader fra taghældning eller evt. manglende Nortonbånd mellem tagplader. Påstand om ventilation er lavet forkert er ikke korrekt det er udført som tegninger i 1978, dog med ekstra isolering, uden det har påvirket ventilation. Påstand om kip er lavet forkert er ikke korrekt, den er også som anført på tegninger fra

1978 og uden skader til dags dato (47 år). Der var flere steder tagplader ikke var monteret korrekt efter Forsikringstagers undersøgelse, men der kunne ikke konstateres skader herfra, men der er ingen tvivl om at det vil der komme med tid. Tagbelægning monteret med korrekt hældning. Årsag til vandindtrængen er grundet skotrendes levetid er udløbet og efterfølgende reparationer ikke længere er tætte. Utætheder er opstået efter overtagelse, da vandindtrængen fra utætheder bliver synlige hurtigt når de opstår. Skotrende er fra 1978. Det er etableret ventilationsrygning ved den blå markering. Sandsynligvis også ved grøn markering, men grøn markering er ikke undersøgt. Tag på grønt med grøn afmærkning på billede over ejendom er ikke anmeldt med nogen skader, der er ikke anvist noget på besigtigelsen eller kunne ses tegn på fejl på taget. Hele bygningskomplekset af rækkehuse er opført på samme måde og følger de oprindelige tegninger. Tagene er formentlig skiftet grundet nedslidning og måske også fordi det har været asbest plader. Der kendes ikke skader hos naboer, eller om de har skiftet skotrende".

Det fremgår af udateret notat fra klagerens tømrerfirma, at "1. Der er ikke tegn på overisolering. måske har der været for meget i enden ved skotrende, det kan ikke ses da gammel isolering er fjernet. 2. Der er skum klodser i enderne af bølgeplader og det kan gøre af ventilation ikke er tilstrækkelig, der er lavet en ventilations spalte ved udhæng ved tagfod, og i kippen men den i kippen er lukket med isolering. skumklodser bør fjernes i tagfod og erstattes med fugle gitter, isolering i kip skal fjernes. Så der bliver åbnet op for luft gennemstrømning. 3. Der er fygesnebånd. 4. Der er 10 plader der er skadet og der er flere skruer som mangler skiver/pakninger. skadet plader skal skiftes og tagets skruer skal eftergås 5. Skotrende er repareret med Proform eller noget der ligner. bør laves en ny da man ikke ved om den er tæt. der er svampe skade på bagsiden af krydsfiner og på spær, skal udbedres".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, herunder at selskabets erstatningsopgørelse er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter vejledninger, anvisninger og lovgivning eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skade-definition er opfyldt.

Det er ligeledes klageren, der skal bevise, at der foreligger en ulovlig bygningsindretning.

Tagbelægningen

Klageren har anført, at mindst 10 tagplader er beskadiget, hvilket allerede har medført vandindtrængning. Flere tagskruer mangler pakninger/skiver, hvilket skaber åbninger, hvor vand kan trænge ind i konstruktionen. Vand er sivet ind gennem disse utætheder og har medført opfugtning i underliggende isolering og træværk. Klageren har anført, at de konstaterede konstruktionsfejl ved monteringen af tagbelægningen har medført vandskader og nærliggende risiko for yderligere skader, og at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret yderligere dækningsberettigende forhold ved tagbelægningen ud over de forhold, som selskabet har anerkendt at dække. Selskabet har anført, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper skal føre bevis for, at forholdene var til stede pr. overtagelsesdagen og ikke skyldes klagerens egne undersøgelser.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen og heraf afledte følgeskader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til den af selskabet tilbudte dækning. Nævnet finder, at selskabets krav på selvrisiko må anses for indeholdt i erstatningen fra producenten. Hvis erstatningen fra producenten er højere end selvrisikobeløbet på 5.000 kr., er selskabet ikke berettiget til at fratrække selvrisiko. Hvis erstatningen fra producenten er mindre end selvrisikobeløbet, er selskabet berettiget til at fratrække selvrisiko med forskellen. Nævnet henviser til sagerne 103207, 103067, 91735 og 85837.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at taget var ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagproducenten har tilbudt at erstatte 8 stk. bølgeplader, og at selskabet har tilbudt at dække arbejdsudgiften til udskiftning af tagpladerne og udgiften til indkøb af yderligere 6 bølgeplader. Selskabets taksator har ved sin besigtigelse konstateret, at der er 4 tagplader med større revner og 10 med smårevner.

Nævnet har også lagt vægt på, at tagbelægninger af asbestfri eternit kan have en forholdsvis begrænset levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende asbestholdige eternittage, og nævnet finder, at den kortere levetid for et asbestfrit eternittag ikke er et forhold, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til tidligere kendelser om levetid for asbestfri eternittage, herunder sagerne 97700, 95487, 84663, 84120 og 77096.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig rapport eller lignende har godtgjort, at skadeomfanget på overtagelsestidspunktet skulle være større end anerkendt af selskabet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport, at der flere steder er tagplader, som ikke er monteret korrekt, og hvor der mangler skruer og spændskiver efter de undersøgelser, som klageren har fået foretaget. Forholdet er derfor selskabet uvedkommende.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabets taksator har noteret, at der ikke er skader som følge af eventuel manglende nortonbånd mellem tagpladerne.

Ventilation og isolering

Klageren har anført, at tagkonstruktionen er overisoleret, og at der mangler ventilation, hvilket er i strid med tagproducentens montagevejledning. Ventilationen i kip er blokeret af skumklod-

ser, hvilket hindrer korrekt luftcirkulation til at udtørre opstået fugtighed i tagkonstruktionen. Kondensvand kan dermed ikke fordampe og ophobes på undersiden af tagpladerne. I frostperioder fryser kondensvandet, hvilket skaber mekaniske spændinger i tagpladerne. Over tid kan dette føre til revnedannelser og strukturel svækkelse af tagbelægningen. Den manglende ventilation påvirker tagets levetid og opfylder ikke byggelovgivningens funktionsbaserede krav.

Selskabet har anført, at der ikke er påvist dækningsberettigende forhold ved isoleringen og ventilationen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved isoleringen og ventilationen af tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tagkonstruktionen var ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at isolerings- og ventilationsforholdene har forårsaget følgeskader på de underliggende konstruktioner, ligesom han ikke har bevist skadelig fugtophobning som følge af kondens i konstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at tagkonstruktionen er korrekt ventileret ved/under stern. Den ekstra isolering har ifølge taksator ikke påvirket ventilationen.

Det forhold – at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med montagevejledningen – kan ikke i sig selv føre til, at et forhold udgør en skade. Ifølge forsikringsbetingelsernes udvidede dækning er manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. ligeledes ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det

er endvidere en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Skotrenden

Klageren har anført, at skotrenden tidligere er repareret med et plastprodukt som ProForm eller lignende produkt, men tæthed er ikke sikret med det anvendte materiale, som er en uoriginal og utilstrækkelig udført reparation, som i øvrigt ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten. Der er konstateret svampeskade på krydsfiner og spær, hvilket er en følge af vandindtrængning.

Selskabet har anført, at klageren ikke har ført bevis for dækningsberettigede skader ved skotrenden pr. overtagelsesdagen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skotrenden, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skotrenden var ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der først er anmeldt vandindtrængning mere end 2 år efter overtagelsen, og at der på den baggrund ikke er dokumentation for, at der var utætheder ved skotrenden på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt i øvrigt var nærliggende risiko for skade på bygningen, som ikke kan henføres til skotrendens forventede vedligeholdelse, levetid og almindeligt slid og ælde.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at skotrenden er fra 1978, at den har været repareret flere gange, og at en reparation holder 5-10 år. Taksator har vurderet, at årsagen til vandindtrængning er, at skotrendens levetid er udløbet, at efterfølgende reparationer ikke længere er tætte, og at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist skader i tagkonstruktionen i form af træødelæggende råd.

Dampspærre

Klageren har anført, at der mangler dampspærre, hvilket er i strid med byggeregler fra 1978.

Selskabet har anført, at husforsikringen efter overtagelsesdagen foretog undersøgelser og destruktive indgreb på loftet. Taksator konstaterede, at den foretagne midlertidige lukning ikke var udført med en dampspærre som det resterende loft. Dette er et forhold mellem klageren og husforsikringen og et forhold, der er selskabet uvedkommende.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at en eventuel manglende dampspærre på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade eller et ulovligt forhold. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist dækningsberettigende følgeskader som følge af forholdet. Husforsikringens udbedring af vandskaden er i øvrigt selskabet uvedkommende.

Taghældningen

Klageren har anført, at tagets hældning er mellem 1 og 15 grader, hvilket er lavere end den krævede minimumshældning på 14 grader. Den manglende hældning medfører utilstrækkelig vandaflledning, hvilket fører til vandophobning og accelererer materialenedbrydningen. Bygningsreglementet på udførelsestidspunktet er funktionsbaseret og kræver, at bygningsdele udføres, så de kan lede vand korrekt bort og ikke giver skade på bygningen/bygningsdele. En for lav taghældning udgør således i sig selv en ulovlig bygningsindretning i henhold til byggelovgivningen.

Selskabet har anført, at tagbelægningen har den korrekte minimumshældning på minimum 14 grader. En eventuel for lav taghældning opfylder i øvrigt ikke i sig selv betingelserne for at udgøre en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at tagets hældning på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ligeledes ikke har bevist, at taget var ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at tagets hældning har medført vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner. Selskabets taksator har vurderet, at taget er med korrekt hældning, og at der ikke er skader som følge af hældningen.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med montagevejledningen, kan ikke i sig selv føre til, at et forhold udgør en skade eller en ulovlig bygningsindretning.

Bygge- og forsikringsteknisk bistand

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til bygge- og forsikringsteknisk bistand. Klageren har anført, at selskabet ikke har overholdt klagevejledningspligten i henhold til forbrugerklagelovens § 4 og almindelig god forsikringsskik.

Selskabet har afvist dækning.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Ankenævnet for Forsikring

29.

103652

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder om manglende klagevejledning – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække selvriskobeløbet på 5.000 kr., hvis erstatningen fra tagproducenten er højere end 5.000 kr. Hvis erstatningen fra tagproducenten er mindre end selvriskobeløbet, skal selskabet dække selvriskobeløbet svarende til erstatningen fra tagproducenten. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck