Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 103939:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 9/7 2025 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> anmeldelse af skader på mit hus - se sagsoversigt og udførlig anke til Ankestyrelsen for Forsikring samt diverse relevante bilag
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Se min anke til Ankestyrelsen for Forsikring d. 14. juni 2025. Det fremgår heraf, at jeg konkret med anken vil opnår, at Gjensidige Forsikring vedkender sig erstatningsansvaret og dækker renovering af skaderne."

I klage dateret 14/6 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Undertegnede anker hermed Gjensidige Forsikrings afgørelse d. 3. juli 2024 på min klage d. 18. september 2023 samt Gjensidige Forsikrings svar d. 13. januar 2025 på min klage d. 16. september 2024.
>
> Denne min anke til Ankenævnet for Forsikring drejer sig først og fremmest om skadenr. [1] + [2] på min ejerskifteforsikring policenr. … vedrørende den d. 5. december 2022 anmeldte skade på mit røde tegltag på min ejendom. Jeg anker dog også Gjensidige Forsikrings afslag d. 13. januar 2025 på at dække skaderne vedr. skadenr. [3] vedr. undertaget på mit sortglaserede tegltag.
>
> <u>Vedr. skadenr.</u> <u>[1 + 2]</u>

2. 103939

Dommerne for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har d. 27. juni 2024 afgjort, at de anmeldte skader på mit røde tegltag udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.
Men det har Gjensidige Forsikring i sin afgørelse d. 13. januar 2025 desavoueret.

Dommerne for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har d. 27. juni 2024 anerkendt skaderne som skader ud fra deres udpegede skønsmand … skønserklæring d. 10. april 2024. Det hedder her: 'der er tale om en skade og at tagbelægningen generelt er med fejl og defekter i materiale og at tagbelægningen inklusive inddækninger skal skiftes og nye monteres efter producentens anvisninger'.

Skaden er uddybet i forhold til, hvordan den skulle have været anført i tilstandsrapporten - hvad den altså ikke var:
'Skade: tagsten på nyere bygning med romerfalstagsten er udenfor med defekter/nedbrydning i form af afskalninger i overflade og underflade og kanter, især mod nord og inde i beboelse i hele tagrummet.
Risiko: der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt'.

På den baggrund har dommerne for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige i deres afgørelse d. 27. juni 2024 stadfæstet skønsmandens vurdering, at der er tale om en skade samt risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt, hvor det hedder: 'Nævnet finder på den baggrund, at det er overvejende sandsynligt, at forholdet var tilstede og synligt ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i 2021. Den bygningssagkyndige har derfor begået en fejl ved ikke at have registreret forholdet i tilstandsrapporten og er derfor erstatningsansvarlig'.

Der er altså ingen tvivl om, at skaderne på mit røde tegltag er

1) en skade og risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i forsikringsbetingelsernes forstand
2) at skaderne var tilstede da jeg købte huset pr. 1. maj 2021
3) at skaderne ikke fremgik af tilstandsrapporten
4) at den ejerskifteforsikring jeg tegnede hos Gjensidige Forsikring til 23.278 kr blev tegnet, netop for at sikre mig forsikringsdækning for skader og risiko for skader, som ikke, fremgik at tilstandsrapporten og
5) at de skader og risiko for yderligere skadesudvikling og følge-skader der er på mit røde tegltag er afgjort af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige som sådan og derfor er et faktum, som Gjensidige Forsikring dermed ifølge forsikringsbetingelserne er forpligtede til at dække.

Ikke desto mindre fremturer Gjensidige med at desavouere dommerne for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse, idet Gjensidige Forsikring nægter, at der er tale om en skade. Det gør Gjensidige Forsikring bla. ved hjælp af manipulation og citatfusk og på den baggrund fejlagtige påstande, hvorfor jeg desværre er nødt til minutiøst at imødegå alle de falske argumenter fra Gjensidiges side, såvel som at berigtige de ændrede citater og ordlyd fra forsikringsbetingelserne såvel som fra skønsmandens og Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelser.

Selvom jeg overfor Gjensidige igen og igen har understreget, at forsikringsbetingelsernes pkt. 18.J definerer skader som følger:
'ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand!' såvel som at der intet står om 'utætheder eller fugtindtrængning', udover 'lækage', som kan tydes i den retning, persevererer Gjensidige i, at der ikke er konstateret fugtindtrængning og at der derfor ikke er en skade.

Jeg er klar over, at grunden til, at Gjensidige persevererer vedr. begreberne 'utætheder' og 'fugtindtrængning', selv om de ikke nævnes i pkt. 18.3, er, at de er nævnt i forsikringsbetingelsernes pkt. 25 som 'eksempler på forhold som i almindelighed vil være dækningsberettigede'. Men jeg skal påpege, at det kun er 'eksempler' og altså overhovedet ikke er en facitliste over hvad definitionen af dækningsberettigede skader er.

Det er derimod pkt. 18.3 der definerer hvad der er dækningsberettigede skader. Men det ignorerer Gjensidige, ligesom Gjensidige undlader at citere pkt. 18.3 s korrekte ordlyd af definition af en dækningsberettiget skade, som udover 'lækage' også udgøres af de fysiske forhold: 'brud, deformering, **svækkelse,** revnedannelse, ødelæggelse og andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand'. Med den manøvre fastholder Gjensidige, at der ikke er tale om en skade.

Men ikke nok med det. For Gjensidige foretager tillige yderligere citatfusk for at accentuere snyderiet, idet andre ord fra pkt. 18.3 udelades og andre tilføjes. Gjensidige skriver således (s. 1): 'Det er korrekt at disse begreber ('utætheder og fugtindtrængning') ikke er anført i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3. Der er istedet i pkt.18.3 anført, at der skal være tale om' - og så kommer det forfalskede citat fra pkt. 18.3 - ''forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.' (citat slut)

Men citatet er som sagt citatfusk. For den rigtige ordlyd er som nævnt: 'Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.'

Det ses heraf, at Gjensidige fra pkt. 18.3 således ikke kun har udeladt definitionen af dækningsberettiget skade som 'brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse', men også udeladt og tilføjet ordene - her understreget af mig – 'fysiske' (forhold), 'i bygningen' **(der** nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed) 'i' (nævneværdigt) 'omfang' (i forhold til) 'tilsvarende intakte' (bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand).

Disse Gjensidiges citatforfalskninger af ordlyden i pkt. 18.3, især udeladelse af termerne 'fysiske' (forhold) og 'tilsvarende intakte' (bygninger) samt tilføjelsen 'i' (nævneværdigt) 'omfang', har alle sammen et ganske bestemtformål. Nemlig, at Gjensidige med dette snyd forsøger at sandsynliggøre deres falske argumenter om, at skaderne på mit røde tegltag ikke er dækningsberettigede skader iht. pkt. 18.J og at Gjensidige derfor ikke skal dække dem.

Det bliver helt tydeligt i fortsættelsen, hvor Gjensidige argumenterer med, at skaderne på mit tag ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, netop med baggrund i det forfalskede pkt. 18.3 citat.

Gjensidige skriver: 'I vurderingen om et forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3, kan **der ses** på, om forholdet har haft konstruktiv betydning for bygningen, herunder om forholdet har medført utætheder eller fugtindtrængning'.

Bemærk venligst 1) at ordet 'fysisk' (forhold) jo er taget bort og 2) at ordet 'omfang', som ikke står i pkt. 18.3, er tilføjet til lejligheden. Og hvorfor mon der er lavet dette ordtrylleri?
Jo, det er der, fordi Gjensidige har brug for at få ordet 'fysisk' væk, fordi de: prøver på at sandsynliggøre, at skaderne på mit tag ikke nedsætter den konstruktive, dvs. den fysiske byggetekniske værdi eller brugbarhed af bygningen.

Men da de faktuelle fysiske skader der er på mit tag: afskalninger i form af brud, revnedannelser, deformering, svækkelse og ødelæggelse eksplicit **er** nævnt som dækningsberettigende skader i pkt. 18.3, er det jo logik for burhøns, at disse fysiske skader har stor konstruktiv betydning for bygningen, hvorfor Gjensidige har udeladt **ordet** 'fysisk'.

Gjensidige har også tilføjet ordet 'Omfang'. For det skal Gjensidige bruge nedenfor i den helt usande argumentation for, at skaden på mit tag ikke er særlig omfangsrig.

Efter dette 'trylleri' kan Gjensidige fortsætte sin perseverering i, at 'en konstruktiv betydning for bygningen' udelukkende defineres ved 'utætheder og fugtindtrængning', selvom disse skader som nævnt ikke fremgår af pkt. 18.3, udover 'lækage'. Og samtidig nævner Gjensidige endnu engang ikke den korrekte definition fra pkt. 18.3 af en skade.

Disse uhæderlige og fuskede tilføjelser og fjernelser af ord og termer fra pkt. 18.3 har således et ganske bestemt formål. Nemlig at misinformere om, at mit tag ikke er behæftet med de fysiske skader: brud, revnedannelser, deformering, svækkelse og ødelæggelse i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Men det er helt usandt. For mit tag er netop, behæftet med de fysiske skader: brud, revnedannelser, afslag, svækkelse og ødelæggelse, inde og ude på tagstenenes over- og underflade og kanter, ude især mod nord og inde i hele tagrummet.

Det betyder så også, at mit tag ikke på nogen måde er fysisk intakt. Og det er jo selvfølgelig grunden til, at Gjensidige igen har 'redigeret' i forsikringsbetingelserne og udeladt passusen: 'tilsvarende intakte' bygninger fra pkt. 18.3. På denne lumske måde, har Gjensidige forsøgt at skjule, at bygningen netop ikke er intakt og at skaderne derfor er omfattet af pkt. 18.3 og dermed dækningsberettigede.

For at skære det ud i pap: termen 'intakt' betyder ifølge fremmedordbogen 'hel og ubeskadiget'. Men mit tag og dermed bygningen er i' forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand aldeles ikke 'helt og ubeskadiget', men derimod beskadiget og ødelagt.

De omfattende fysiske skader **der** er på taget nedsætter således netop bygningens konstruktive/byggetekniske værdi ganske betragteligt og dermed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, hvilket er direkte i modstrid med hvad Gjensidige hævder.

Så skriver Gjensidige, at skønsmanden for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede bygningssagkyndige har anført: 'at der er tale om et K21 teglsten og at årsagen skyldes kvaliteten af teglsten samt frost'.

Ja, det skriver skønsmanden - men årsagen til hvad?
Det 'glemmer' Gjensidige helt at skrive noget om. For skønsmandens sætning refererer til den skade han har beskrevet og anerkendt, men som Gjensidige ikke gengiver korrekt, men udelader, simpelthen fordi Gjensidige helt har undladt at forholde sig til de skader der er på mit tag.

Skønsmanden skriver nemlig umiddelbart inden det citat Gjensidige bringer:
'skade: tagsten på nyere bygning med romerfalstagsten er udenfor med defekter/nedbrydning i form af afskalninger i overflade og underflade og kanter, især mod nord og inde i beboelse i hele tagrummet
risiko: der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt.
Bemærkning: den anvendte tagsten er K21 tagsten. Forholdet vurderes at skyldes kvaliteten af teglsten samt frost/tø forhold'.

Videre skriver Gjensidige: **'Vi** bemærker at der er tale om et K21 tegltag - som er kendt for at have dårlig kvalitet. At der er tale om dårlig kvalitet udgør ikke i sig selv en skade'. Nej, det påstår hverken skønsmanden eller jeg heller ikke. Desuden så udelader og opfinder Gjensidige igen ord, der ikke fremgår af fakta. For skønsmanden skriver ikke, at skaden skyldes 'dårlig' kvalitet af teglstenene. Det er Gjensidige der skriver det. Skønsmanden anfører, at årsagen til skaden er kvaliteten af teglsten og - ikke at forglemme - 'frost/tø forhold'. Årsagen til skaden er altså ikke alene kvaliteten af teglsten men også vejrliget. Men frem for alt skriver skønsmanden, som Gjensidige insinuerer, at det er dårlig kvalitet af teglsten, der udgør skaden.

Det skønsmanden skriver som udgør skaden er defekter og nedbrydning i form af afskalninger overalt på taget. Disse defekter og nedbrydninger antager former af revnedannelser, nedbrydning, brud, og svækkelse af taget, sådan som det er beskrevet i pkt. 18.3 som definition af dækningsberettigede skader og som det også kan ses på billederne. Men denne beskrivelse af hvad skaden består af undlader Gjensidige konsekvent.

Og årsagen til disse skader, skriver skønsmanden, er 'kvaliteten af teglsten og frost/tø forhold'. Og læg vel mærke til, at skønsmanden
har anført, at skaderne udvendigt især optræder mod nord, hvilket klart indikerer, at vejret - 'frost/tø forhold' er en væsentlig årsagsfaktor til skaderne.

Men da Gjensidige end ikke nævner - og dermed ikke anerkender - de egentlige skader: 'defekter/nedbrydning generelt på hele tagbelægningen - bytter Gjensidige istedet om på skaden og årsagen til skaden, sådan, at i Gjensidiges optik skulle det være dårlig kvalitet af teglsten der er skaden. Men det er helt forkert. For skaden består af defekter/nedbrydning af teglsten som forefin-

des generelt på hele tegbelægningen og årsagen til disse skader er kvaliteten af teglsten samt frost/tø forhold.

I den forbindelse skal jeg påpege, at tilstandsrapporten er baggrund for Gjensidiges ejerskifteforsikring og at Gjensidige derfor har vidst, at tagbelægningen er falsteglsten, da det står i tilstandsrapporten. Det er ikke mit ansvar, at de pågældende falsteglsten har den kvalitet de har, som Gjensidige mener er 'dårlig'. Jeg har købt et hus med tagbelægning af falsteglsten, hvor tilstandsrapporten anfører ved tabelopslag, at taget fra 1989 forventedes at kunne holde til år 2089! Det fremgår desuden, at 'hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten'. Det gjorde det imidlertid ikke, hvilket Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige har afgjort var en fejl. Men det kan ikke komme mig til skade. **Jeg** har været i fuldkommen god tro i forhold til, at der var tale om et sundt intakt tag, men har tegnet en ejerskifteforsikring hos Gjensidige, for at sikre mig mod skader, der ikke fremgik af tilstandsrapporten, hvilket dette netop er. Hvis Gjensidige mener et sådant falstegltag har dårlig kvalitet, så skulle Gjensidige ikke have ladet tegne er ejerskifteforsikring på huset eller alternativt have anført, at skader på taget ikke ville være dækkede. Men det har Gjensidige ikke gjort.

Videre fokuserer Gjensidige som nævnt særligt på 'omfanget' af tagskaderne, selvom begrebet 'omfang' ikke fremgår af pkt. ·18.J. Men så kan Gjensidige angive 'omfanget' af skaderne forkert og tendentiøst, hvad Gjensidige netop gør. Og det er selvfølgelig grunden til, .at Gjensidige har redigeret i pkt. 18.J og tilføjet termen 'omfang'. For så kan Gjensidige påstå - hvad Gjensidige netop gør - at skaderne 'ikke:
nedsætter bygningens værdi i nævneværdig omfang' og på den baggrund vurdere, at der ikke er tale om en skade. Smart. Således angiver Gjensidige omfanget af skaderne forkert ved at anføre: 'Skønsmanden har konstateret flere tagsten med defekter i overflade/underflade og kanter - primært mod nord og inde i tagrum'.

Men det skønsmanden skriver, så det ikke kan misforstås er: 'at der er tale om en skade og at tagbelægningen generelt er med defekter i materiale og at tagbelægningen inklusive inddækninger skal skiftes og nyt monteres efter producentens anvisninger'. Skønsmanden har altså beskrevet en tagbelægning, der generelt er med 'fejl, nedbrydning og defekter' og det kan i omfang naturligvis ikke sidestilles med 'flere tagsten med defekter som Gjensidige anfører.

Men med denne redigering af ordvalget har Gjensidige forsøgt at minimere skadens faktuelle og reelle omfang, så det 'passer' til forsikringsbetingelsernes ordlyd i pkt. 25 'mindre lokale afskalninger', som et 'eksempel på forhold der i almindelighed ikke vil være dækningsberettigede'. Men det er fusk. For der er ikke tale om 'mindre lokale afskalninger' eller 'flere tagsten med defekter', men om en tagbelægning1 der i omfang generelt er med defekter/nedbrydninger over hele tagfladen.

Denne minimering af skadens faktuelle og reelle omfang foretog Gjensidige også i afgørelsen d. 3. juli 2024, ved at beskrive afskalningerne som 'overfladiske'. Dette selvom skønsmanden klart beskrev skaderne som nedbrydning og svækkelse, som nedsætter bygningens konstruktive og byggetekniske værdi med risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i den underliggende konstruktion. Men Gjensidiges minimering og negligering af skadens omfang og alvorlighed er selvfølgelig foretaget, for at forsikringsselskabet - igen igen - kan påstå, at der ikke er nogen skader i bygningen, som nedsætter dens konstruktive/ byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold

til tilsvarende intakte bygningen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Selvom det er helt og aldeles usandt.

Og Gjensidige fortsætter sine redigeringer og manipulerende udeladelser fra skønsmandens beskrivelser. Han beskriver således, at tagbelægningen 'generelt er med defekter', at det udgør en 'skade', 'at tagsten er med defekter/nedbrydning udvendigt i overflade/underflade og kanter, især mod nord og indenfor i hele tagrummet',

Men disse beskrivelser ignorerer Gjensidige og udelader det helt centrale: 'at tagbelægningen er generelt med defekter og nedbrydning'. Endvidere foretager Gjensidige endnu en redigering af skønsmandens beskrivelse af skadens omfang, idet Gjensidige anfører 'inde i tagrum'. Men det er ikke det skønsmanden skriver. Således er ikke kun hans påpegning af, at tagbelægningen generelt er under nedbrydning' forsvundet. Men også det centrale ord 'hele' er redigeret bort.

Det er det selvfølgelig, fordi det netop refererer til, at omfanget af skaden på tagbelægningen indenfor er total: nemlig 'i hele tagrummet'. Men da Gjensidige har brug for, at der ikke skal fremgå, fordi det jo står i lodret modsætning til Gjensidiges falske minimerende beskrivelse i 'flere tagsten med defekter', hvis formål er at sandsynliggøre, at skaden er lille, ubetydelig og har et ikke nævneværdigt omfang, er skønsmandens beskrivelse af, at skaden er særdeles omfattende og indenfor tilstede overalt 'i hele tagrummet', behændigt pillet ud.

Med disse manipulerende redigeringer forsøger Gjensidige således at lyve om skadens egentlige, faktuelle og reelle store og alvorlige omfang nemlig, at der er tale om en omfangsrig og generel skade på taget, ude såvel som inde, der svækker tagbelægningen alvorligt med risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt. Og dvs. at skaden derfor nedsætter bygningens konstruktive/byggetekniske værdi særdeles nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Således misinformerer Gjensidige om ' skadens egentlige og store omfang. For faktum er, at tagbelægningen generelt er med fejl, defekter og nedbrydning, at der er skader overalt på taget udvendigt, særligt mod nord, og indvendigt i hele tagrummet.

Men på baggrund af Gjensidiges ændrede beskrivelser efter forgodtbefindende, herunder redigerede tilføjelser og udeladelser af ordlyd og termer så vel fra forsikringsbetingelsernes pkt. 18.J som fra skønsmandens og dommerne fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelser, har Gjensdige givet afslag på at anerkende, at der er tale om skader og risiko for yderligere skadesudvikling samt følgeskader på mit røde tegltag.

Konklusivt vurderer Gjensidige derfor: at afskalningen på det røde tag ikke opfylder skadesbegrebet i pkt. 18.J. Dette begrundes med, at vi
ikke finder, at de pågældende afskalninger udgør et omfang, der nedsætter bygningens værdi/brugbarhed i nævneværdigt omfang - heller ikke i forhold til tilsvarende K21 tegltage'.

Men som jeg har dokumenteret ovenfor, beror den vurdering og begrundelse på manipulation og misinformation om fakta med baggrund i falske gengivelser af ordlyden i pkt. 18.3. Ligeledes beror den på ignorering af samt på falske gengivelser af skønsmandens beskrivelser of Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelser.
Gjensidiges vurdering og begrundelse for afslaget er således foretaget på falsk grundlag og er dermed ikke validt.

Det gælder også i forhold til, hvad Gjensidige har lagt vægt på i vurderingen og begrundelsen. Gjensidige skriver, at: 'de lægger vægt på, at afskalningerne ikke har nogen konstruktiv betydning for bygningens brugbarhed eller taget funktion som klimaskærm - hverken nu eller på overtagelsestidspunktet i 2021, da forholdet ikke har medført aktuelle skader på bygningen hverken i form af utætheder, fugtindtrængning eller nedbrydninger. Både spær og lægter er uden fugtaftegninger og der er ligeledes god ventilation i tagrummet. Således vurderer vi ikke, at afskalningen udgør en 'aktuel skade' i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.J'.

Heraf ses at Gjensidige percevererer igen i kun at anerkende 'fugtindtrængning' og'utætheder' som definition af en skade - som ikke frem' går af pkt. 18.3 og udelader 'brud, deformering, svækkelse, revnedannelse og ødelæggelse', som fremgår af pkt. 18.3. Endvidere redigerer Gjensidige igen i ordlyden af pkt. 18.3 og udelader ord herfra, med det formål, at deres usandheder skal 'passe til' pkt. 18.3.
Det gælder for det første, at Gjensidige skriver: 'at afskalningerne ikke har nogen konstruktiv betydning for bygningens brugbarhed'.
Således udelader Gjensidige behændigt at nævne den konstruktive betydning for bygningens værdi - idet det i pkt.18.3 hedder: 'bygningens værdi eller brugbarhed'. Det gør Gjensidige selvfølgelig, fordi det er helt evident, at de omfattende fysiske skader der er på tagbelægningen nedsætter bygningens konstruktive/byggetekniske værdi særdeles nævneværdigt, men - endnu - ikke brugbarheden. Så for at komme uden om dette faktum undlader Gjensidige at nævne bygningens værdi fra pkt. 18.3 's korrekte ordlyd.

For det andet anfører Gjensidige, 'at der ikke er aktuelle skader på bygningen - hverken i form af utætheder, fugtindtrængning eller nedbrydninger'. Dette er også komplet usandt. For skønsmanden har netop beskrevet - ordret - at der er tale om en 'skade som består af defekter/nedbrydning i overflade og underflade og kanter på teglstenene, udvendigt særligt mod nord og inde i hele tagrummet'. Og Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige har afgjort at der er tale om en aktuel skade. Således lyver Gjensidige igen om, at der netop foreligger en aktuel skade bestående af nedbridninger omfattet af 18.3.

Gjensidige vurderer heller ikke: 'at De pågældende afskalninger medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen' og lægger til grund herfor, 'at afskalningerne har eksisteret i en årrække og til trods herfor jf. ovenstående ikke har medført aktuelle skader på bygningen i form af utætheder, fugtindtrængning eller nedbrydninger'.

Bemærk at Gjensidige her igen lyver, i og med det påstås, at 'skaderne ikke har medført nedbrydninger', da skønsmanden faktuelt og ordret har anført netop det, at 'skaden består af defekter/nedbrydning'. Og som påpeget er ordene 'utætheder og fugtindtrængning' ikke nævnt i definitionen af en skade i pkt. 18.3, hvorimod de andre fysiske forhold som er omfattet.af pkt. 18.3 s definition af skade: 'brud, deformering, revnedannelse, ødelæggelse, svækkelse' netop er tilstede på mit tag, i form af afslag, revner, brud, afskalninger og nedbrydning overalt på tagbelægningen. Som mange skader starter det i det små og forværres successivt og de var begyndt da tilstandsrapporten udfærdigedes. Men det er også helt klart, at de tiltager meget hele tiden og at taget således nedbrydes mere og mere for hver dag der går. Det gør det evident, at der er stor risiko for, at der vil **komme yderligere** , skadesudvikling, som skønsmanden netop også har beskrevet:
''Eisiko: der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt'.

Så skriver Gjensidige: 'Skønsmanden vurderer iøvrigt også, at forholdet alene skulle have karakteren 'gul', hvilket betyder, at der 'på længere sigt' kan ske følgeskader'. Denne passus er som resten af Gjensidiges skriverier karakteriseret af mange udeladelser og tendentiøse formuleringer. Ja, det er korrekt, at skønsmanden har bedømt skaderne som 'gul'. Men skønsmanden skriver ikke 'forhold et', for skønsmanden og Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har afgjort, at der er tale om en skade, som har fået karakteren 'gul'.

Og hvordan kan det overhovedet forekomme, at Gjensidige således tillader sig at tilsidesætte Sikringsstyrelsens skadesvurderingssystem?
For det gør Gjensidige ved på den ene side at refere til skønsmandens vurdering af skadens karakter af at være 'gul', som er den næst-alvorligste skadetype ud af 4 i Sikkerhedsstyrelsens skadesvurderingssystem, og på den anden side ikke anerkender, at der overhovedet er tale om en skade? Og hvordan kan det overhovedet således også forekomme, at Gjensidige tillader sig - ikke alene at desavouere skønsmandens og Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelser samt redigere efter forgodtbefindelse i forsikringsbetingelserne - men også desavouerer Sikkerhedsstyrelsens skadesvurderingssystem? Det er ikke alene hamrende uprofessionelt men også særdeles uhæderligt grænsende til svindel.

For i Sikkerhedsstyrelsens skadesvurderingssystem er en gul karakter defineret som følger: 'Alvorlige skader.- Skader på bygningsdelen som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette kan medføre skader på andre bygningsdele'.
Det skønsmanden skriver er altså, at vurderingen er 'gul', dvs der er tale om en 'alvorlig skade' i form af at 'tagsten på nyere bygning med romerfalstagsten er udenfor med defekter/nedbrydning i form af afskalninger i overflade og underflade og kanter, især mod nord og inde i beboelse i hele tagrummet." Og der er 'Risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgelskader i den underliggende konstruktion på sigt'. Der er altså tale om en alvorlig skade samt risiko for yderligere skadesudvikling og dermed følgeskader på sigt. Men det 'glemmer' Gjensidige helt at anføre.

Så skriver Gjensidige: 'længere sigt sidestiller vi ikke med nærliggende risiko''. Hertil skal jeg påpege, 1) at Gjensidige igen redigerer i skønserklæringen og har tilføjet ordet 'længere' (sigt), hvor skønsmanden skriver 'på si g t !! , 2) at det intetsteds i forsikringsbetingelserne anføres, at karakteren 'gul', dvs en alvorlig skade, samt risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på sigt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen og 3) at Gjensidiges påstand, at de ikke 'sidestiller 'på sigt' med 'nærliggende risiko', ikke fremgår af forsikrings-betingelserne og ej heller forklares.

I forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3 hedder det: 'Ved en nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'. Det handler altså om, at erfaringen siger, at der vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende renovering. Men at der er en 'risiko for yderligere skadesudvikling på sigt, handler imidlertid om, at der allerede er konstateret en alvorlig skade og hvis denne alvorlige skade ikke renoveres, er der risiko for, at der udvikler sig yderligere skader samt risiko for tilkomne følgeskader, hvilken skønsmanden netop har afgjort er tilfældet med mit tag.

Så ja, Gjensidige har ret i, at de to begreber 1) nærliggende risiko for skade' og 2) 'risiko for yderligere skadesudvikling på sigt' ikke kan sidestilles. For 'risiko for yderligere skadesudvikling på sigt'

er langt alvorligere, idet der allerede er konstateret en alvorlig (gul) skade, som kan accentueres til flere skader, hvorimod 'nærliggende risiko for skade' drejer sig om risikoen for at der kan opstå en skade.

Imidlertid er det af ren akademisk interesse, når Gjensidige elaborerer forskellen mellem 'på sigt' og 'nærliggende risiko'. For faktum er i forhold til min skadede tagbelægning under nedbrydning, at det allerede er afgjort som værende en alvorlig skade, samt at den alvorlige skade bevirker, at der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader.

Så skriver Gjensidige: **'vi** bemærker i den sammenhæng(?), at vurderingen af om der er tale om en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3 skal foretages på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne pkt. **15.'**
Det er en højst ejendommelig passus, for det står der intet som helst om i pkt. 15. Det der står i pkt.15 er, at 'Forsikringen dækker forhold der var tilstede ved tilstandsrapportens og elrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstagers overtagelse af ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringetiden.'

Hertil er at sige, at de skader der er på mit tag er et forhold, der var tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse d. 29. januar 2021 men som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten. Det har dommerne for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige afgjort: Nævnet finder, at det er overvejende sandsynligt, at forholdet var tilstede og synligt ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i 2021. Den bygningssagkyndige har derfor begået en fejl ved ikke at have registreret forholdet i tilstandsrapporten og er derfor erstatningsansvarlig'. Skønsmanden og Nævnet har desuden afgjort, at der er tale om en 'alvorlig skade', samt at der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på sigt.

Dertil kommer, at tilstandsrapporten altså blev udarbejdet 29. januar 2021 og at jeg - forsikringstager - overtog ejendommen 1. maj 2021. Dvs. at skaden var tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse men inden forsikringstagers (min) overtagelse af ejendommen', som er pkt. 15's beskrivelse af, at forsikringen dækker. Endelig konstateredes skaden (forholdet) 5. december 2022, som er i forsikringstiden, idet ejerskifteforsikringen løb fra 1. maj 2021 og 5 år frem til den 1. maj 2026. Jeg og 'forholdet' dvs. skaden opfylder således til punkt og prikke ejerskifteforsikringens bestemmelser. Så hvorfor Gjensidige fejlagtigt skriver, at 'vurderingen om der er tale om en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 18.J skal foretages på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15 er ganske mærkeligt og må stå for egen regning.

Så skriver Gjensidige: at det at 'Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har vurderet, at den bygningssagkyndige burde have anført om afskalningerne i tilstandsrapporten, ikke ændrer ved vores afgørelse. Vi finder ikke, at der kan sættes lighedstegn mellem hvad den bygningssagkyndige skal anføre i tilstandsrapporten og hvad ejer-skifteforsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelserne. Den bygningssagkyndige har en udvidet forpligtelse til at anføre forhold i tilstandsrapporten, som ikke nødvendigvis dækkes af ejerskifteforsikringen.

Hertil er at sige, at det sikkert har sin rigtighed, at den bygnings-sagkyndige har en udvidet forpligtelse til at anføre forhold i tilstandsrapporten, som ikke nødvendigvis dækkes af ejerskifteforsikringen. Og det er sikkert også rigtigt, at der ikke kan sættes lighedstegn mellem hvad den byg-

ningssagkyndige skal anføre i tilstandsrapporten og hvad ejerskifteforsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelserne.

Men disse argumenter er fuldkommen irrelevante i forhold til det sagen drejer sig om. Det er også helt irrelevant for hvad sagen handler **om,** at Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har vurderet, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at have registreret forholdet i tilstandsrapporten.

Disse bemærkninger fra Gjensidiges side er blot 'støj', som skal aflede opmærksomheden fra det, det drejer sig om. Nemlig, at det forhold at den skade på tagbelægningen, som dommerne for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har afgjort, er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand i henhold til pkt. 18.3 med risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i den underliggende konstruktion. Nævnet har desuden afgjort, at den var 'tilstede og synlig ved den- bygningssagkyndiges besigtigelse i 202111, samt at den også var tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse men inden min (forsikringstagers) overtagelse af ejendommen, samt at den konstateredes og anmeldtes i forsikringstiden, hvorfor Gjensidige forsikring ifølge forsikringsbetingelserne, skal dække skaden.

Så skriver Gjensidige, at 'vi må for god ordens skyld også bemærke, at det er et grundprincip indenfor forsikringsretten, at der ikke kan opnås erstatning for samme forhold 2 gange jf. forsikringsaftalelovens § 39, ligesom der i ejerskifteforsikringen, vil blive foretaget fradrag for forbedringer jf. forsikringsbetingelserne og tabelopslag 22 og 24.'

For det første er der hertil at sige, at Gjensidige her - igen, igen - misinformerer om, hvad forsikringsbetingelsernes paragraffer udsiger. For forsikringsaftalelovens § 39 anfører overhovedet intet om, 'at der ikke kan opnås erstatning for samme forhold to gange', som Gjensidige påstår. Det forsikringsaftalelovens § 39 derimod udsiger er, 'at forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede erstatning end hva d der kræves til den lidtes skades dækning'. Ifølge Karnovs bemærkninger betyder det, 'at forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede mere i erstatning end der går til den lidtes tab

For det andet er Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige forbrugernes klagenævn. Der er ikke tale om et forsikringsselskab. Dette forbrugerklagenævn har afgjort, at den pågældende bygningssagkyndiges firma … skulle betale mig som skadelidte forbruger 70.000 kr. for den begåede fejl ikke at have registreret skaderne/defekterne på taget med de skadede røde teglsten i tilstandsrapporten. Det bevirkede at jeg købte huset for dyrt. Hvis skaderne havde figureret i tilstandsrapporten, havde der været basis for

1) mindst 300.000 kr. i afslag på prisen eller 2) at jeg slet ikke havde købt huset.

Skønsmanden udpeget af forbrugerklagenævnet anslog i skønsrapporten, at pga. skaderne på taget skal 'tagbelægningen inklusive inddækninger skiftes og nyt monteres efter producentens anvisninger'. Skønsmandens samlede skønnede omkostninger hertil - hvor der er regnet med betontagsten,som der ikke skal ligge på taget, mej: derimod røde tegl, som arkitekten … har bestemt skal ligge på huset - er 154.000 kr.

Da dette estimat klart er et budget der ikke på nogen måde er realistisk, har jeg bedt murerfirmaet'S & P Service om de reelle omkostninger på udskiftning til et nyt monteret rødt tegltag med RT

801 naturrød vingetagsten og prisen er her skønnet til 326.050 kr. Vedhæftet tilbud. Dvs. næsten det dobbelte af skønsmandens vurdering. Ifølge murermester Kasper Schmit er det udelukkende etablering af lovbefalet undertag kr. 36.300 som udgør forbedringer.
De 70.000 kr jeg som forbruger har fået i erstatning fra … dækker således ikke på nogen måde udbedring af skaden.

Ifølge forsikringsaftalelovens § 39 er Gjensidige ikke forpligtet til at udrede større erstatning end hvad der kræves til den skadelidtes dækning. Den lidte skade andrager således 290.500 kr. Heraf har jeg fået erstatning fra … på 70.000 kr. Resten andrager 220.000 kr.

For det tredie - er der vedrørende forsikringsbetingelsernes fabelopslag pkt. 22 + 24 tale om et tegltag tabel B, der i 2021 var 32 år gammelt. Erstatningen vil derfor være ca. 94% = 206.800 kr som Gjensidige skal dække.

Endelig causerer Gjensidige over begrebet ' værdi'. At dettes definition i forsikringsbetingelserne ikke drejer sig om økonomisk værdi af 'huset' eller ejendommen. Det er forstået. Plien jeg har faktisk heller ikke først og fremmest plæderet for, at skaden skulle nedsætte ejendommens økonomiske værdi, selvom den selvfølgelig også gør det. rielt i tråd med Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse har jeg dokumenteret, at skaderne på mit røde tegltag er fysiske forhold/skader, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt og jeg skal bede om, at Gjensidige dækker skaderne på taget.

Vedrørende skadenummer [3]
Gjensidiges svar d. 13. januar 2025 på min klage d. 16. september 2024 vedrørende skaderne på mit sorte tegltag er også fyldt med forkerte påstande, fejllæsninger og misinformation.

Således anfører Gjensidige på s. 4, at taksator … ved besigtigelse d.23 februar 2024: 'ikke kunne konstatere utæthed i undertaget og lægter i åbent område til trods for, at der ikke er monteret afstandslister'. Uagtet at lægter ikke er 'utætte', men rådne, er det meget mærkeligt, i og med [rådgivningsfirma 1] og også [selskabets taksator] 3 mdr. senere konstaterede d. 4. juni 2024, at undertaget var fuldkomment perforeret over hele taget, ligesom lægter var pilrådne svarende til halvdelen af taget;

Så skriver Gjensidige, at 'det fremgår ikke af rapporten fra [rådgivningsfirma 1], at der er sammenhæng mellem rådne lægter og revne i undertaget' - og længere nede: 'Vi vurderer ikke - ligesom dette heller ikke er underbygget af rapporten fra [rådgivningsfirma 1], at revner/hul i undertaget skyldes nedbrydning som følge af, at lægter er lagt uden afstandslister. Vi bemærker dertil, at tagpap (bitumen) - som undertaget består af - er et uorganisk materiale og derfor ikke kan nedbrydes af råd, vand og fugt'.

Hertil skal jeg bemærke, at disse bemærkninger tenderer løgn. Således står der sort på hvidt i rapporten fra [rådgivningsfirma 1]: 'at undertaget var opfugtet' I 'Figur 7': 'Nærbillede af tagkonstruktionen ved opfugtning i undertag midt på tagplade' og 'Figur 911: 'Nærbillede af tagkonstruktionen ved opfugtning i undertag ved tagfod'.

Men Gjensidige har behændigt udeladt disse centrale passus fra [rådgivningsfirma 1's] rapport!

Det fremgår altså sort på hvidt, at undertaget var opfugtet. Asfaltpap (bitumen) som er et uorgansik materiale kan altså sagtens opfugtes, når der konstant er vand på det, som selvfølgelig over tid kan nedbryde det, ligesom asfaltbelægning på veje sagtens kan nedbrydes af vand der opslemmer ovenpå asfalten. Det fremgår altså af rapporten fra [rådgivningsfirma 1], at undertaget af asfaltpap var opfugtet - og det kan kun ske, når vandet ikke løber af, men stases op - og det er netop det der er sket på taget på grund af de manglende afstandslister. Undertaget var opfugtet, fordi der 'ikke var afstandslister, mellem taglægter og undertag, hvilket også var grunden til, at lægterne var rådne.

Det fremgår også af rapporten fra [rådgivningsfirma 1]. Det hedder her: 'Idet der ikke var afstandslister langs med spærene mellem taglægterne og undertaget, vurderes det, grundet kontakten mellem taglægterne og undertaget, at være blevet tilført fugt/vand til taglægterne ved vandindtrængning gennem utætheder i tagfladen. De manglende afstandslister vurderes ligeledes at have reduceret ventilationen på undersiden af tagfladen, hvilket kan have begrænset udtørring af taglægterne og
være medvirkende årsag til nedbrud af taglægterne.'

Det er korrekt, at manglende afstandslister i sig selv i almindelighed ikke vil være dækningsberettigede, men det er heller ikke det der er tale om. Skaden som jeg har anmeldt, er det perforerede og ødelagte tagpapundertag som er perforeret pga., opfugtning. Opfugtningen er sket pga. manglende afstandslister mellem taglægter og undertaget og jeg skal bede om, at Forsikringsankenævnet omgør Gjensidiges afgørelse om ikke at tilbyde forsikringsdækning for udskiftning af undertaget, således at Gjensidige dækker udgifterne på undertaget på det sorte tegltag."

Selskabet har den 24/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring.

Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for afskalninger af teglsten på rødt tag (skadenr. [2]) og revnet/hullet undertag på sortglaseret tegltag (skadenr. [3]).

Vi må indledningsvist bemærke, at der har været tale om ganske omfattende korrespondance i sagen mellem selskabet og forsikringstager, og at vi alene har medtaget og vedlagt relevant materiale i sagen, som omfatter de påklagede forhold vedrørende afskalninger af teglsten på rødt tag (skadenr. [2]) og revnet/hullet undertag på sortglaseret tegltag (skadenr. [3]), og som ikke allerede er vedlagt af forsikringstager.

Sagens fakta

Den 28. januar 2021 udarbejdes tilstandsrapport vedrørende den omhandlede ejendom på … med gyldighedsperiode med løbenummer … (Bilag 1).

Den 1. maj 2021 tegner forsikringstager ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring med betingelsesnr. 2535005. Hun har tegnet en 5-årig standard ejerskifteforsikring. På samme tidspunkt overtager forsikringstager den omhandlede ejendom på … (Bilag 2 og 3)

Den 4. november 2022 anmelder forsikringstager telefonisk fugt og skimmel.

14. 103939

Den 1. december 2022 oplyser skadesafdelingen forsikringstager, at sagen er overdraget til taksator.

Den 2. december 2022 oplyser taksator, at han ønsker at besigtige forholdene den 13. december 2022.

Den 5. december 2022 fremsender forsikringstager mail med mikrobiologisk undersøgelse fra [rådgivningsfirma 2] efter deres besigtigelse og undersøgelse den 16. november 2022.

Forsikringstager oplyser i mailen, at hun ønsker en afgørelse og ikke kan vente til taksators besigtigelse den 13. december 2022, da det er for sent i forhold til udbedring fra håndværkere inden jul.

Efterfølgende samme dag anmelder forsikringstager, at tegltaget på det nye hus forvitrer. Hun oplyser, at der i tagrenden ligger teglstykker fra taget. Forholdet anlægges som skade [2] (Bilag 4).

Samtidig fremsender forsikringstager via ingeniør bl.a. billeder (Bilag 5).

Den 8. december 2022 fremsender skadesafdelingen en afgørelse ud fra det foreliggende materiale, idet forsikringstager ikke ønsker at afvente besigtigelse fra taksator.

Vedrørende afskalning af tegltag på den nyere bygning (skadenr. [2]) afvises forsikringsdækning med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt, idet der ikke er konstateret fugt eller utætheder, ligesom der henvises til anmærkning nr. 3 i tilstandsrapporten, hvori det er anført, at tagsten har afskalninger.

Den 9. december 2022 fremsender forsikringstager indvendinger til afgørelsen via mail. Hun oplyser, at afgørelsen er forkert og foretaget på faktuelt forkerte påstande, fejl og udeladelser. Hun oplyser, at det ikke er korrekt, at hun ikke ønskede taksators besøg, men at hun vurderede, at taksator ikke kunne udføre en bedre undersøgelse end [rådgivningsfirma 2], og at hun ikke kunne afvente besigtigelsen, men at han fortsat er velkommen, og at hun i øvrigt ville vende med yderligere kommentarer til afgørelsen.

Samme dag oplyser taksator forsikringstager, at han fortsat gerne vil besigtige den 13. december 2022, hvilket forsikringstager bekræfter den 10. december 2022.

Den 12. december 2022 beder skadesafdelingen forsikringstager om ikke at foretage udbedring før der er sket besigtigelse.

Samme dag fremsender forsikringstager en længere redegørelse i relation til afgørelsen (Bilag 6).

Vedrørende afskalning af teglsten (skadenr. [2]) anfører hun, at anmærkning i tilstandsrapporten vedrører det sorte tag, og ikke det røde tegltag.

Den 13. december 2022 besigtiger taksator de anmeldte forhold. Taksator havde ikke en god ople-velse med forsikringstager og gav udtryk for, at han ikke fik lov at forklare sin vurdering, og at han til sidste måtte oplyse forsikringstager, at han måtte forlade huset, hvis hun ikke kunne tale ordentligt til ham.

15. 103939

Den 19. december 2022 fremsender forsikringstager sine kommentarer til taksators besøg. Hun ytrer kritik af hans opførsel, som hun synes var uprofessionel, useriøs og uforskammet. I relation til taget anfører hun, at taksator har oplyst, at han ville genbesigtige, når der ikke var sne på taget, men at hun ikke ønsker hans besigtigelse mere.

Den 18. januar 2023 fastholder skadesafdelingen afvisningen af afskalninger på teglsten med henvisning til, at der ikke foreligger nye oplysninger, som ændrer afgørelsen.

Den 3. april 2023 fremsender forsikringstager en klage til den Klageansvarlige Enhed i Gjensidige Forsikring. I relation til afskalninger på tegltaget (skadenr. [2]) klager hun over manglende sagsbehandling og besigtigelse vedrørende afskalninger af tegl på det røde tag. Hun oplyser, at forholdet vedrørende afskalninger på det røde tag ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Hun henviser til, at den oprindelige bygning 'gamle bygning' har glaseret tag, og tilbygningen 'den nye bygning' har ug-laseret tag af røde teglsten. Hun oplyser, at hun har bedt taksator om at besigtige det røde tegltag senest i mail af 23. januar 2023 (en mail, som vi aldrig har modtaget og dermed ikke besvaret). Hun mener, at der er tale om bevist snyd fra selskabets side, at vi ikke ønsker at besigtige taget, og hun beder om en fornyet besigtigelse af anden taksator (Bilag 7).

Den 28. juni 2023 fremsender den Klageansvarlige Enhed svar på hendes klage. Først og fremmest beklages skadesafdelingens henvisning til en forkert anmærkning i tilstandsrapporten. Afvisningen fastholdes vedrørende afskalninger af det røde tag med henvisning til manglende opfyldelse af skadesbegrebet, henset til at taget er tæt og trækonstruktionen tør jf. fugtmålinger indvendigt i lægter, at spær ser meget fine ud uden fugtaftegninger og velventileret. Vi beder forsikringstager fremsende dokumentation for eventuelle utætheder som følge af afskalninger. For endelig afklaring af fakta tilbydes dog en fornyet besigtigelse af teglstenene – denne gang af vores samarbejdspartner (Bilag 8).

Den 12. september 2023 anmelder forsikringstager, at der på den oprindelige bygning er sorte tagsten sunket ved gavlen, at murer har besigtiget, og mener at lægte er knækket. Forholdet anlægges som skadenr. [3].

Den 18. september 2023 dag fremsender forsikringstager sine kommentarer til klagebesvarelsen vedrørende afskalning af teglsten (skadenr. [2]). Hun henviser til, at – uagtet der ikke er sket aktuelle utætheder, dækker forsikringen også 'brud, deformering svækkelse, revnedannelse mm.' Hun fastholder, at der er nærliggende risiko for skade, uagtet at der ikke er sket aktuelle utætheder.

Hun henviser endvidere til, at murerfirma har anført, at der på tilbygningen ligger et 'rødt Romerfalstagsten K21, som desværre har det med at afskalle.' Der angives en pris på 12.800 kr. for udskiftning af disse tagsten.

Hun oplyser samtidig, at der ikke er konstateret fugt eller vandindtrængning som følge heraf. Endelig godkender hun besigtigelse af det røde tag af vores samarbejdspartner (Bilag 9).

Den 26. september 2023 oplyser skadesafdelingen, at det nyanmeldte forhold vedrørende lægter og endvidere også undertag (skadenr. [3]) vil blive besigtiget af samarbejdende håndværker.

16. 103939

Den 11. oktober 2023 fremsender forsikringstager skrivelse vedrørende undertaget (skadenr. [3]), hvori hun oplyser, at der er løbet vand ned af ydervæggen når det regner, og at hendes tømrermester har konstateret at undertaget smuldrer, at der er hul indtil isoleringen, og at lægter også er rådne (Bilag 10).

Den 13. oktober 2023 fremsender forsikringstager diverse fotos af det anmeldte forhold vedrørende undertaget (skadenr. [3])(Bilag 11).

Den 18. oktober 2023 foretages besigtigelse af vores samarbejdspartner vedrørende nedbrudte lægter og undertag (skadenr. [3]). Det anføres i besigtigelsesrapporten, at der er sket nedbrydning i lægteender på ca. 4 meter i udhæng samt revner i undertag. Det anføres at årsagen er slid og ælde samt utilsigtet fugt, og at huller i undertag skyldes alder. Lægter skal udskiftes, men undertaget kan nok ikke tapes/repareres, og at der er tale om den oprindelige konstruktion fra 1967 (Bilag 12).

Den 29. november 2023 besigtiger samarbejdspartner afskallede teglsten på det røde tegltag (skadenr. [2]).

Den 1. december 2023 supplerer samarbejdspartner vedrørende nedbrudte lægter og undertag (skadenr. [3]), at årsagen til råd i lægter kan opstår, når tegl slutter i bunden af bølgen, idet vandet kan ledes sidelæns ud i udhænget og opfugte lægter. Han oplyser også, at kunden ikke har oplyst, at der er trængt vand ind, men at der var en risiko herfor, hvis undertaget var hullet.

I henhold til telefonsamtale samme dag oplyser vores samarbejdspartner, at man i dag ville udføre en inddækning, og at det er konstruktionsbetinget, og at rådskaden har været tilstede på overtagelses-tidspunktet. Det oplyses også, at vindskederne er ikke rådne, men malingen blot er afskallet, at undertaget ikke er intakt, men at der ingen skade eller utæthed er konstateret, og at det således er aldersbetinget slid.

Den 1. december 2023 anerkender skadesafdelingen forsikringsdækning for rådskadede lægter (skadenr. [3]). Det anføres, at rådskaden er opstået ved uhensigtsmæssig opfugtning, da teglene vander ud mod vindskeden. Det anføres, at der kan være dobbeltdækning over husforsikring i andet selskab. Det anføres også, at årsagen er konstruktionsbetinget, og at der skal udføres en form for inddækning mellem vindskede og tegl, hvilket ikke dækkes af forsikringen, da der er tale om en forbedring. Endelig anføres det, at såfremt skaden skulle ske igen, vil der ikke være dækning over ejerskifte-forsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19j. Der afventes tilbud fra samarbejdspartner.

Vedrørende undertaget anføres, at der er konstateret revner flere steder, men ingen skader som følge heraf. Der afvises forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker slid og ælde jf. pkt. 19f. Det bemærkes i øvrigt, at der er tale om 2 forskellige forhold.

Den 18. december 2023 fremsender forsikringstager indvendinger over afgørelsen vedrørende undertaget (skadenr. [3]) Hun indvender, at undertaget er råddent, og at årsagen er at lægter er lagt uden afstandslister, så vandet løber ned på undertaget, således at både lægter og undertag rådner. Hun mener derfor, at der er tale om samme forhold. Hun oplyser også, at der er flere rådne lægter udover ved vindskederne, samt at der er hul i undertaget ind til isolering.

Endelig oplyser hun, at hullerne i undertaget ikke skyldes slid og ælde, da taget er fra 1977, og således 46 år gammelt, og i tilstandsrapporten anføres, at levetid er estimeret til 2089. Hun mener i stedet at årsagen skyldes manglende afstandslister. Endelig ytrer hun kritik af vores samarbejdspartners besigtigelse, og kritik af at han ikke har nævnt manglende afstandslister, og hun ønsker at anden samarbejdspartner skal undersøge, om der trænger vand ind til isoleringen (Bilag 13).

Den 23. januar 2024 oplyser skadesafdelingen, at sagen vedrørende undertaget (skadenr. [3]) sendes til taksator.

Den 23. februar 2024 besigtiger taksator undertaget og nedbrydning i lægter (skadenr. [3]). Det anføres, at der ved besigtigelsen i det åbnede område ikke kunne konstateres utæthed i undertaget, råd eller nedbrydning i lægter til trods for, at der ikke var monteret afstandslister. Der blev heller ikke konstateret utæthed på skråloftet. Forsikringstager oplyser også, at der var åbnet op i konstruktion mod tag i sammenbygningen og ingen tegn på opfugtning. Taksator oplyser til forsikringstager, at undertaget har udløbet sin levetid, og at den konkrete levetid på undertaget ikke kan sammenlignes med tabelopslag på tegltaget. Taksator oplyser også, at undertaget ikke adskiller sig fra hvad der kan forventes af et undertag af banevare, som er 50 år gammelt, og at der ikke er konstateret skader på konstruktionen som følge heraf, hvorfor der ikke er forsikringsdækning for udløb af materialers levetid. Det aftales med forsikringstager, at der besigtiges igen, når tømrer begynder tagudskiftning (Bilag 14).

Den 29. april 2024 besigtiger taksator forholdene påny. Det kan konstateres, at forsikringstagers egen tømrer var i gang med udskiftning af taget, og taksator konstaterer et udvidet omfang vedr. nedbrydning af lægter.

Den 30. april 2024 oplyser forsikringstager vedrørende afskalning af tegl ([2]), at skønsmanden ved Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har afgjort, at teglsten er med defekter.

Den 10. juni 2024 fremsender skadesafdelingen afgørelse til forsikringstager vedrørende råd i lægter (skadenr. [3]). Vedrørende råd i lægter og udhæng mod nord konstateres følgende:

- Tagflade mod vest ca. ¾ del med nedbrudte lægter
- Tagflade mod øst ca. ¼ del med nedbrudte lægter
- Undertag (Banevare) med udløb af levetid – 48 år.
- Der kunne ikke konstateres at være nedbrydningsskader i de underliggende spær
- Nederste del af spær mod nordvest med kraftig nedbrydning.

Som følge heraf anerkendes udskiftning af 5 meter vindskede og spærende mod nord, udskiftning af 144 lbm. rådne lægter svarende til en tagflade. Erstatningen opgøres til 40.000 kr. inkl. moms med tillæg af udgifter til rapport fra [rådgivningsfirma 1], som afventes. Der fratrækkes ikke selvrisiko som følge af dobbeltforsikring.

Den 26. juni 2024 kvitterer forsikringstager for modtagelsen af mailen, og hun oplyser, at hun imødeser overførsel for erstatningen på 40.000 kr. straks.

Efter modtagelsen af faktura overfører taksator den aftalte erstatning til forsikringstager den 26. juni 2024.

18. 103939

Den 3. juli 2024 svarer den Klageansvarlige Enhed vedrørende afskalning af tegl på det røde tag (skadenr. [2]), at vores samarbejdspartner har besigtiget det røde tegltag, at der er konstateret afskalninger, men ikke utætheder eller fugtindtrængning som følge heraf. Det anføres, at der er tale om overfladiske afskalninger jf. skønserklæringen fra Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som ikke har nogen konstruktiv betydning. Som følge heraf fastholdes at skadesbegrebet i pkt. 18.3 ikke er opfyldt. Der bedes i øvrigt om den fulde skønserklæring og afgørelsen, når den foreligger (Bilag 15).

Den 16. juli 2024 modtages rapport fra [rådgivningsfirma 1] med faktura på 9.389,38 kr., som betales af selskabet den 5. august 2024.

Af rapporten fra [rådgivningsfirma 1] af 27. juni 2024 fremgår, at der er tale om en tagkonstruktion fra 1976 med teglsten på lægter med undertag af banevare. Teglsten var fjernet på besigtigelsestids-punktet. Der blev registreret nedbrydninger af taglægter i store dele af den vestvendte tagflade og mindre dele af den østvendte tagflade. Enkelt spær nedbrudt i vestvendte tagflade. Der var ingen af-standslister mellem lægter og undertag. Der var revner i undertaget, bestående af asfaltpap, og forsøgt repareret med ny banevare, og et større hul i undertaget ved udhænget. Ved oplukning i undertaget blev ikke konstateret fugtrelaterede skader på underliggende bygningsdele. Der blev målt acceptable fugtniveauer i taglægter og spær.

Det konkluderes, at nedbrydning af lægter og enkelt spær skyldes utætheder i tagbelægningen over en årrække. Det vurderes at der blev tilført fugt til taglægter som følge af utætheder i tagfladen og manglende afstandslister, som også har reduceret ventilationen, hvilket har været en medvirkende årsag til nedbrydningerne. Der blev – med undtagelse af spæret over den nordvendte gavl – ikke konstateret tegn på fugtrelaterede skader i tag/loftkonstruktionen som følge af revner i undertaget – heller ikke på isoleringsmaterialet, og det vurderes ikke nødvendigt at udskifte isoleringen (Bilag 16).

Den 16. september 2024 fremsender forsikringstager sine indvendinger og vedlægger den fulde skønserklæring fra Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, samt afgørelsen af 19. juni 2024 (dokumentet er vedlagt forsikringstagers bilag).

Vedrørende undertag (skadenr. [3]) anfører forsikringstager, at undertaget var konstant op-fugtet med revner og huller som følge af, at lægter er lagt uden afstandslister ned mod undertaget, og at der således ikke er tale om sædvanligt slid og ælde.

Vedrørende afskalninger af det røde tegltag (skadenr. [2]) anfører forsikringstager, at der ikke er krav om utætheder eller fugtindtrængning for, at der er tale om en dækningsberettigende skade i

henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, og at det er spørgsmål om tid før der trænger vand ind. Hun anfører, at der er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang. Endelig henviser hun til skønserklæringen fra Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Den 13. januar 2025 fremsender den Klageansvarlige Enhed sine bemærkninger til forsikringstager. Vedrørende afskalning af tegl (skadenr. [2]) henvises til skadesbegrebet, herunder at forholdet skal have haft konstruktiv betydning for husets brugbarhed, hvorfor der er relevant om for-

holdet har medført utætheder. Der henvises til skønserklæringen fra Disciplinær – og klagenævnet, hvori det er anført, at afskalninger skyldes kvaliteten og frost, idet der er tale om K21 teglsten, at skønserklæ-ringen underbygger, at der ikke er konstateret fugtindtrængning, og at tagrummet er godt ventileret. Endelig anføres, at der ikke kan sættes lighedstegn med hvad den byggesagkyndige skal anføres i tilstandsrapporten, og hvad der skal dækkes i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, idet den bygningssagkyndige har en udvidet forpligtelse til at anføre forhold i tilstandsrapporten, som ikke nødvendigvis dækkes af ejerskifteforsikringen. Endelig henvises til For-sikringsaftalelovens § 39 i relation til, at der ikke kan opnås erstatning for samme forhold 2 gange, og det bemærkes, at der også i relation til en eventuel forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen vil blive foretaget fradrag for forbedringer jf. forsikringsbetingelserne pkt. 22 og 24.

Vedrørende revnet undertag (skadenr. [3]) anføres, at der er tale om den oprindelige konstruktion fra 1976 (asfaltpap af banevare), at der ved oplukning i undertaget ikke blev registreret fugtrelaterede skader på bygningsdele under undertaget som følge af vandindtrængning med undtagelse af nedbrydning af et enkelt spær ved nordvendt gavl – som taksator og vores samarbejdspartner har vurderet kan skyldes forkerte udførte vindskeder, hvor der er trukket vand ind. Uagtet årsagen anføres, at der er indgået aftale mellem forsikringstager og taksator om erstatning for rådskadede vindskede/spærender/lægter. Det fastholdes at der ikke er sammenhæng mellem revner i undertag og manglende afstandslister, at der er tale om slid og ælde, samt at undertaget har udløbet sin levetid på grund af alder (Bilag 17).

Herefter indbringer forsikringstager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Hun klager over, at vi har afvist forsikringsdækning for afskalninger af teglsten på rødt tag (skadenr. [2]). Hun ønsker forsikringsdækning for afskalninger på taget.

Hun klager over, at vi har afvist forsikringsdækning for revnet undertag/hullet undertag på sortglaseret tegltag (skadenr. [3]). Hun ønsker forsikringsdækning for udskiftning af undertag.

Forsikringsbetingelser
'15. Hvad er dækning betinget af
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallations-rapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden'.

'18. Hvad dækker forsikringen Skade
18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revne dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

'19. Hvad dækker forsikringen ikke
f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

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

h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.'

Vores vurdering
Forsikringstager har fremsendt en omfattende klage til Ankenævnet for Forsikring. Vi vil i vores klagebesvarelse ikke besvare forsikringstagers mange fremsatte påstande, men nedenfor fremkomme med vores vurdering af sagen ud fra de gældende forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikringen og de faglige udtalelser, som foreligger i sagen.

Afskalning af tegltag på rødt tag (skadenr. [2])
Dette forhold vedrører afskalning på rødt tegltag på nyere bygning fra 1989, og forholdet har i relation til et eventuelt ansvar for den bygningssagkyndige været påklaget til Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Der har i den forbindelse været afholdt skønsforretning og udarbejdet syns- og skønserklæring, og nævnet har på baggrund heraf truffet afgørelse i sagen (skønserklæringen og afgørelse er vedlagt klagers bilag).

Af skønserklæringen (pkt. 3d) fremgår, at der er tale om en bygning, som er opført i 1989 med rødt tegltag af typen K21. Tegltaget er oplagt uden undertag.

Det anføres, at der er konstateret flere tagsten med defekter i overflade/underflade og kanter, og at forholdet primært er konstateret udvendigt mod nord og inde i tagrum. Det anføres videre, at tagrum er godt ventileret, og at der ikke er konstateret fugtindtrængning ved syns- og skønsbesigtigelsen. Det anføres også, at forholdet vurderes at skyldes kvaliteten af teglsten samt frost/tø.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige skulle have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten som en gul skade, som defineres som en alvorlig skade ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet træffer på baggrund af skønsmandens vurdering afgørelse om, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at have registreret forholdet i tilstandsrapporten, hvorfor han er erstatningsansvarlig. Erstatningen skønsmæssigt herefter til 70.000 kr. efter fradrag for forbedringer.

Indledningsvist skal det bemærkes, at vi som forsikringsselskab ikke er forpligtet til at følge en afgørelse fra Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

21. 103939

Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er et nævn, som vurderer den beskikkede bygningssagkyndiges ansvar i relation til udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og der er således tale om en ansvarsvurdering.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, som dækker skader i henhold til nærmere fastsatte forsikringsbetingelser, og der er ikke dækning over ejerskifteforsikringen for erstatningsansvar, som pålægges den bygningssagkyndige, eller i øvrigt for forhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19a.

Vurderingen af, om der er tale om en over ejerskifteforsikringen dækningsberettigende skade, er en selvstændig vurdering, som afhænger af, om forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, herunder skadesbegrebet i pkt. 18.3, er opfyldt.

I forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er anført, at forsikringen dækker aktuelle skader på bygningen samt forhold, som medfører nærliggende risiko for skader på bygningen.

Ved begrebet 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Brud, lækage, deformering, svækkelse etc. er således eksempler på forhold, som *kan* udgøre en skade, men det forudsætter fortsat, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses-stand.

I samme moment må vi også bemærke, at begrebet 'værdi' i pkt. 18.3 relaterer sig til den byggetek-niske værdi jf. nævnets praksis herom.

Vi må også anføre, at det er vores vurdering, at der er en udvidet forpligtelse for den bygningssagkyndige til at registrere forhold i tilstandsrapporten, som rækker ud over hvad der udgør en 'skade' i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen. Vi noterer os også, at forsikringstager tilsyneladende er enig heri.

I henhold til 'Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LBK nr 1123 af 22/09/2015) er i § 2a fastlagt følgende:
§ 2 a. Ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder'.

Der er således ikke tale om en identisk ordlyd i forhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 18.3.

At der er forskel på hvad der skal anføres i en tilstandsrapport, og hvad der dækkes af en ejerskifte-forsikring underbygges også af, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten f.eks. skal anføre grå skader, som defineres som en skade, som *'ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygnings-delens funktion'.*

På tilsvarende vis skal den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten også registrere ulovligheder, som er åbenlyst ulovlige.

Endelig skal den bygningssagkyndige også i tilstandsrapporten registrere åbenlyse fejl, selvom der ikke længere er problemer forbundet med byggefejlen jf. håndbog for beskikkede bygningssagkyndige pkt. 6.3.

Det må således konkluderes, at den byggesagkyndige har et videregående ansvar i relation til hvad han skal notere som 'skader' i en tilstandsrapport i forhold til, hvad der dækkes som 'skader' over ejerskifteforsikringen i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Det er vores vurdering, at de afskallede teglsten i det konstaterede omfang ikke udgør en dæknings-berettigende skade i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 18.3.

Der er først og fremmest tale om et tegltag af K21-tegl, som er kendetegnet ved dårlig brænding således, at teglstenene afskaller på over – og undersiden. At K21-tegl er karakteriseret ved disse afskalninger underbygges af både skønsrapporten og i øvrigt også forsikringstagers egen murer.

Der er ikke forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen for dårlig kvalitet, og i øvrigt heller ikke for fejl i byggematerialer. Forholdet skal manifestere sig i en aktuel skade eller udgøre nærliggende risiko for skade på bygningen, som opfylder skadesbegrebet i pkt. 18.3.

Som anført ovenfor er det kendetegnet ved K21 teglsten, at disse afskaller på over- og undersiden på grund af dårlig brænding og kvalitet, hvilket også fremgår af skønserklæringen. Vi mener derfor ikke, at de konstaterede afskalninger for K21 teglsten adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger med tegltag af K21 teglsten.

Dernæst er det også vores vurdering, at de konstaterede afskalninger ikke er af et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Der er konstateret afskalninger i begrænset omfang på over – og underfladen og kanter, men primært udvendigt mod nord og i tag-rummet. På baggrund heraf mener vi, at der er tale om overfladiske afskalninger, som endvidere er af begrænset omfang, og at dette underbygges af de optagne fotos i skønserklæringen.

Endvidere fremgår det af skønsrapporten, at der ikke er konstateret fugtindtrængning som følge af afskalningerne, ligesom træværk i tagrummet er tørt og uden fugt. Endvidere er tagrummet godt ventileret. Klimaskærmen er således intakt.

Det må således konkluderes, at der ikke er sket aktuelle skader på bygningen som følge af de konstaterede afskalninger, og at afskalningerne således ingen konstruktiv betydning har for hverken bygningen, tagkonstruktionen eller taget, som fortsat er tæt og intakt som klimaskærm. Der er alene tale om overfladiske afskalninger, som ikke har nogen betydning for det pågældende tag.

Således er det vores vurdering, at de konstaterede afskalninger ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi/brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygning af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Vi vurderer heller ikke, at forholdet vedrørende afskalningerne medfører nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Vi bemærker, at forsikringstager har overtaget ejendommen den 28. januar 2021, og at der således næsten 5 år efter overtagelsen fortsat ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af de konstaterede afskalninger jf. ovenstående.

Vi mener, at dette underbygger, at der – hverken på overtagelsestidspunktet eller nu – er tale om aktuelle skader, ligesom vi heller ikke finder, at der på overtagelsestidspunktet i januar 2021 har været tale om nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af de konstaterede afskalninger.

Vi har noteret os, at skønsmanden vurderer, at afskalningerne skulle anføres i tilstandsrapporten med gul karakter. Vi må dertil bemærke, at karakteren gul beskriver skader, som medfører alvorlige konsekvenser på længere sigt. 'Længere sigt' er, når det skønnes at skaden vil udvikle sig negativt efter en periode på ca. 2 år. Som anført ovenfor er der efter en periode på 5 år fortsat ikke konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af de konstaterede afskalninger. Vi mener, at dette også underbygger, at afskalningerne ikke på overtagelsestidspunktet har indebåret en nærliggende risiko for skade på bygningen.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at det påklagede forhold vedrørende afskalninger på K21-tagsten ikke i sig selv udgør en aktuel skade, at det ikke har medført aktuelle skader på bygningen, og heller ikke udgør et forhold, som på overtagelsestidspunktet har medført nærliggende risiko for skader på bygningen, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

I relation til forsikringstagers bemærkninger om, at det i tilstandsrapporten er anført, at tagets levetid er sat til 2089 må vi kort bemærke, at der ikke er tale om en konkret vurdering, men et tabelopslag, og at der ikke er forsikringsdækning for fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19h.

Endelig fastholder vi med henvisning til almindelige forsikringsretlige principper og med henvisning til Forsikringsaftalelovens § 39 stk. 1, at forsikringstager ikke kan få dækning fra både ejerskifteforsikringen og den beskikkede bygningssagkyndige. I Forsikringsaftalelovens § 39 stk. 1 er fastlagt, at der skal være tale om et økonomisk tab for forsikringstager – det såkaldte 'berigelsesforbud'.

Forsikringstager har allerede fået tilkendt erstatning fra den beskikkede bygningssagkyndige for de pågældende afskalninger ved udskiftning af tegltaget. Erstatningen er fastsat af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og der er i erstatningen fratrukket forbedringer i henhold til sædvanlig praksis, jf. også ovenstående berigelsesforbud.

At forsikringstager har indhentet et tilbud på udskiftning af tegltaget, som er højere end den tilkendte erstatning, ændrer ikke herved, og det har i øvrigt heller ikke medført en ændring i den fastsatte erstatning fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvilket vi vil henholde os til. Såfremt forsikringstager er utilfreds med erstatningsfastsættelsen fra Discipli-

nær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, har hun haft mulighed for at bede dem om at få sagen genoptaget på baggrund af det indhentede tilbud.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for udskiftning af teglstenene.

Undertag med revner/huller på sortglaseret tegltag (skadenr. [3])
Der er tale om en bygning, som er opført i 1976 med teglsten på taglægter og undertag af banevare, som består af asfaltpap over bjælkespær med mellemliggende mineraluldsisolering. På undersiden af spær var dampspærre af plastikfolie og loftbeklædning af gipsplader på spredt forskalling, ført til kip.

Det påklagede forhold består i, at undertaget har revner og enkelte huller.

[Rådgivningsfirma 1] har besigtiget det anmeldte forhold og udarbejdet rapport af 27. juni 2024 på baggrund af deres besigtigelse af det blotlagte tag.

Vi bemærker for god ordens skyld, at syns- og skønserklæringen ikke indeholder oplysninger, som er relevante i relation til dette undertag.

Der registreres lettere og kraftigere nedbrydning af taglægter i store dele af den vestvendte tagflade og mindre dele af den østvendte tagflade. Det blev også konstateret, at der ikke var afstandslister mellem taglægter og overside af undertaget. Et enkelt stede var der nedbrydning af rådagtig karakter i spær.

Der blev flere steder registreret revner i undertaget bestående af asfaltpap. Enkelte steder var forsøgt repareret med nyere banevare.

Der blev foretaget lokale oplukninger til isoleringen, men der blev ikke registreret fugtrelaterede skader på blotlagte bygningsdele. Fugtmålinger i det blotlagte træværk viste også udelukkende acceptable fugtniveauer.

De konkluderer på baggrund af deres besigtigelse, at nedbrydning af trælægter og enkelte spær er forårsaget af utætheder i tagbelægningen. Det vurderes også, at der som følge af at der ikke er etableret afstandslister er tilføjet yderligere fugt til taglægterne, samt reduceret ventilationen på undersiden af tagfladen, hvilket har været medvirkende årsag til nedbrydning af taglægterne. Det anføres også, at nedbrud af spær ét lokalt sted skyldes utæthed i undertaget. Endvidere er der gennem et hul i undertaget i udhænget løbet vand ned langs den udvendige side af ydervæggen.

Det anføres, at *'med undtagelse af spæret over den nordvendte gavl, blev der ved besigtigelsen ikke registreret tegn på fugtrelaterede skader i tag-/loftkonstruktionen under undertaget, som følge af vandindtrængning gennem revner i undertaget.'*

Vi bemærker, at der er indgået aftale mellem forsikringstager og taksator om erstatning af lægter, vindskeder og det konkrete spær, og dette er således ikke en del af klagesagen.

Som anført ovenfor er der tale om et undertag bestående af asfaltpap af banevare, som er fra husets opførelsestidspunkt i 1976. Undertaget er således på nuværende tidspunkt 49 år gammel.

Det er vores vurdering, at de konstaterede revner og mindre huller skyldes, at undertaget har udløbet sin levetid. At der er tale om et ældre undertag underbygges også af de optagne fotos.

Vi er ikke enige med forsikringstagers synspunkt om, at undertaget er blevet porøst som følge af manglende afstandslister.

Dette underbygges ingen steder af de byggetekniske undersøgelser, herunder rapporten fra [rådgivningsfirma 1].

Som anført er der tale om et undertag (banevare) af asfaltpap, som er modstandsdygtigt over for vand, og netop på grund af denne egenskab var det på daværende tidspunkt sædvanligt at anvende asfaltpap som undertag.

I relation til forsikringstagers oplysning om, at undertaget er opfugtet med henvisning til teksten over figur 7 og 9 i [rådgivningsfirma 1's] rapport, må vi bemærke, at vi er tvivl om, hvorvidt der skal stå 'opfugtning i undertag' eller 'oplukning i undertag.' I selve teksten i rapporten er anført, at *'der blev etableret lokale oplukninger i undertaget, i områder midt på tagfladen og ved tagfod'*. ' Det fremgår ikke i øvrigt af rapporten, at undertaget er opfugtet, ligesom træfugtighedsmålinger i det blotlagte træværk udelukkende viste acceptable fugtniveauer. Vi bemærker, at træ er mere fugtpåvirkelig end asfaltpap.

Uagtet en eventuel opfugtning af undertag ændrer dette dog ikke ved, at det ikke er dokumenteret, at undertaget er blevet *porøst* som følge af manglende afstandslister eller en eventuel opfugtning. Forsikringstagers henvisning til uddrag fra rapporten fra [rådgivningsfirma 1] angår alene tilførelse af fugt til taglægter, begrænset udtørring af taglægter og nedbrud af taglægter, og ikke undertaget.

Vi skal også bemærke, at det på tidspunktet for husets/tagets opførelse i 1976 ikke var sædvanligt at anvende afstandslister, ligesom der heller ikke var krav om afstandslister på daværende tidspunkt.

Vi må dertil tilføje, at der er tale om en oprindelig konstruktion fra 1976, og såfremt årsagen til de konstaterede revner og huller i undertaget skulle skyldes den oprindelige konstruktion med manglende afstandslister, er det vores vurdering, at undertaget ville have båret præg heraf for mange år siden. Vi fastholder, at der er tale om almindeligt slid og ælde af et undertag af banevarer, som er 49 år gammelt.

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering, at der ikke er konstateret forhold ved undertaget, som adskiller sig i nævneværdigt omfang fra et tilsvarende undertag af samme alder. Vi finder således ikke at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt i relation til undertaget.

Dernæst skal vi også afvise forsikringsdækning for undertaget med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 19h, hvori det er anført, at der ikke er forsikringsdækning for materialers udløb af levetid.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi ikke kan anerkende forsikringsdækning for udskiftning af undertaget.

Endelig skal vi – i relation til forsikringstagers kommentarer/kritik af vores sagsbehandling på side 17 – kort bemærke, at ved taksators besigtigelse den 23. februar 2024 var der alene åbent delvist op i taget. Taksator kunne ved besigtigelsen i det åbnede område ikke konstatere utæthed i undertaget, råd eller nedbrydning i lægter. Forsikringstager aftaler med taksator, at han skal komme tilbage, når forsikringstagers tømrer har åbnet mere op i taget.

Ved taksators efterfølgende besigtigelse den 29. april 2024 er forsikringstagers tømrer i gang med udskiftning af taget, undertaget og lægter er derfor blotlagte, hvorfor taksator kan se det fulde omfang. Taget var også blotlagt med aftagne tagsten på tidspunktet for [rådgivningsfirma 1's] besigtigelse.

Afslutningsvist bemærkes, at vi frafalder kald og varsel."

I brev af 25/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Jeg har følgende kommentarer, og anfører indledningsvist det væsentligste:

1. Det er dybt kritisabelt, at Gjensidige Forsikring (herefter GF) ikke :anerkender Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges dommerafgørelse d. 27. juni 2024. Afgørelsen er baseret på den udpegede bygningssagkyndiges vurdering, at skaderne på mit røde tegltag (GF skadenr. [2]) udgør en alvorlig skade, svarende til "gul" skade i hht Sikkerhedsstyrelsens skadesvurderingssystem, som ligger til grund for tilstandsrapportens klassificering af skader. Det betyder, at skaderne på mit tag opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3.

På s.8 i GFs afsnit "Vores vurdering" elaborerer GF, som d. 13. januar 2025, at "der er en udvidet forpligtelse for den byggesagkyndige til at registrere forhold i tilstandsrapporten som rækker ud over, hvad der udgør en "skade" i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen". Det er meget muligt, men det ændrer ikke en tøddel ved det forhold, at en "gul"/alvorlig skade udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne, idet den til forskel fra fx en "grå" skade, har indflydelse på bygningens og byggedelens funktion.

GFs ordflom om, at bygningssagkyndige har en udvidet forpligtelse til til at registrere forhold i tilstandsrapporten, som rækker ud over, hvad der udgør en skade i hht forsikringsbetingelserne, er derfor irrelevant og blot "støj", der skal distrahere opmærksomheden væk fra det væsentlige.

Den bygningssagkyndige har takseret skaderne på mit røde tegltag som en "alvorlig skade" på "romerfalstagstenene som udenfor er med defekter/ nedbrydning i form af afskalninger i overflade og kanter og underflade, især mod nord og inde i beboelse i hele tagrummet." Desuden har han takseret skaderne til, at der er "risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt".

Disse skadesforhold = brud, revnedannelser, afslag, knækkede tagsten, deformering, ødelæggelse og svækkelse af tagstenene, som altså er tilstede på mit tag i overvældende grad nedsætter klart bygningens byggetekniske/ konstruktive værdi særdeles nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygningen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, hvorfor de opfylder skadesbegrebet i pkt. 18.3. Derfor afgjorde den bygningssagkyndige og dommerne for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige også, at "der er tale om en skade og at

tagbelægningen generelt er med fejl og defekter i materiale og at tagbelægningen inklusive inddækninger skal skiftes og nyt monteres efter producentens anvisninger".

Der er derfor, som nævnt, ingen som helst tvivl om, at skaderne på mit røde tegltag er
A) en skade og en risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i forsikringsbetingelsernes forstand
B) at skaderne var tilstede da jeg købte huset i maj 2021 og successivt forværres for hver dag
C) at skaderne ikke fremgik af tilstandsrapporten
D) at den ejerskifteforsikring jeg tegnede hos GF blev tegnet netop for at sikre mig forsikringsdækning for skader og risiko for skader, som ikke fremgik af tilstandsrapporten
E) at de skader og risiko for yderlig skadesudvikling og følgeskader på min røde tegltag er afgjort af dommerne for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige som sådanne og derfor er et faktum, som G1 dermed ifølge forsikringsbetingelserne er forpligtede til at dække.
F) at forsikringsaftalelovens § 39 intet anfører om, at man ikke kan opnå erstatning for samme forhold to gange, som GF påstår, men derimod, at "Forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede mere i erstatning end hvad der kræves til den lidtes skades dækning". Ifølge Karnov betyder det, at "forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede mere i erstatning end der går til .den lidtes tab". Jeg har modtaget 70.000 kr.- fra … for den begåede fejl ikke at have registreret de alvorlige skader/defekter/nedbrydning på mit tag. GF ved ligeså godt som jeg, at man ikke kan udskifte et tag i nærheden af noget der lianer 70.000 kr. Mit lidte tab er meget, meget større. Jeg har i anken anslået, at GF skal erstatte mig godt 200.000 kr. Da der er lagt 50.000 kr. oveni, fordi der ikke kan etableres arbejdsbro hen over en nabos have, andrager mit erstatningskrav til GF 287.000 kr. Jeg henviser iøvrigt til min anke.

2. Det er dybt kritisabelt, at GF i sit høringssvar til Ankenævnet for Forsikring d. 24. september 2025 overhovedet ikke forholder sig til min anke til Ankenævnet for Forsikring d. 14. juni 2025, idet GF anfører: "Vi vil i vores klagebesvarelse ikke besvare forsikringstagers mange fremsatte påstande". Det er ganske symptomatisk for GF's forholden sig til mine klager gennem 3 år, at GF ikke tager dem alvorligt og ikke svarer på dem. Jeg noterer mig dog med tilfredshed, at mange af GFs "redigeringer" af fakta og ordlyd fra forsikringsbetingelserne og rapporterne fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som jeg påpegede i min anke, er rettet i GFs høringssvar. Der er kun få tilbage.

Yderligere og overordnet vedrørende GF's sagsbehandling
Jeg gør opmærksom på, at hele GFs sagsbehandling af mine anmeldelser om skader er fuldkommen forfejlet:
1.Først anmeldte jeg skimmelskaden (GF's skadenr. [1]). GF påstod, der ingen skimmelskade var og afviste dækning. Til det formål lavede GF alle mulige krumspring, inklusiv at intimidere mig i mit eget hjem, for at påstå, at der ingen skimmelskade var i mit hus, selvom den var dokumenteret af [rådgivningsfirma 2], og GF afviste dækning. Det viste sig selvfølgelig, at der var en alvorlig skimmelskade og et andet forsikringsselskab dækkede skaden, der var en følgeskade til en tidligere vandskade, før min tid i huset, som jeg havde oplyst taksator om..

2.Dernæst anmeldte jeg skaderne på det røde tegltag (GF skadenr. [2]). I et helt år undlod GF at bese skaderne og da de endelig blev beset, påstod GF, at der ingen skader var på taget og afviste dækning. Det viste sig selvfølgelig også at være forkert. For der var alvorlige skader og
risiko for yderligere skadesudvikling3med_fø1Zeskaderj2å sigt på taget, som dommerne for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afgjorde.

3.Endelig anmeldte jeg rådskader af lægter og undertag på det sortglasserede tegltag (GI' skadenr. [3]). GF lod 2 på hinanden følgende "samarbejdende håndværkere" bese taget ialt 3 gange. De vurderede, der kun var råd-, i lægteender og at årsagen var konstruktionsbetinget forkert afvanding fra gavle samt at revner i undertag skyldtes alder. Dette selvom egen håndværker havde konstateret råd i lægter også midt på taget, samt store huller i undertag, hvorfra vand løb ned ad husets ydervæg. Det viste sig selvfølgelig, da jeg selv rekvirerede [rådgivningsfirma 1], at GFs vurderinger var forkerte. For der var råd i lægter over hele taget samt i et spar.

Skaderne var ikke konstruktionsbetinget forkert afvanding fra gavle men skyldtes vandindtrængning igennem åbninger i tagbelægningen samt igennem det perforerede undertag og manglende afstandslister ml. lægter og undertag spillede, som jeg havde sagt, en væsentlig rolle heri.

Således har GF med en total fejlagtig, uprofessionel, løgnagtig og partisk samt særdeles ubehagelig sagsbehandling taget fejl i alle 3 sagsbehandlinger af de anmeldte skader og kørt mig = en kunde rundt i manegen gennem næsten 3 år for at undgå at dække nogen skader. Denne sagsbehandling, som er styret af ond tro og stor vilje til at bagatellisere og nægte, at skaderne overhovedet fandtes for at afvise dækning af dem og dermed ikke tage mine anmeldelser alvorligt, fortsætter GF med i høringssvaret.

GF har forsøgt at tryne mig for ikke at dække de skader, der rent faktisk var og er på mit hus og som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Det har GF gjort og fortsætter med at gøre med baggrund i deciderede usande udtalelser og manipulation, faktuelt forkerte påstande, bytten rundt på de to tage, som i laaaang tid ikke lod sig korrigere, samt brug af:
1.en intimiderende taksator
2.hildede partiske såkaldte "samarbejdende håndværkere"
3.foretagender som [firma 1] partiske og faktuelt forkerte vurderinger
4.desavouering af [rådgivningsfirma 2's] professionelle målinger og vurderinger og visse af [rådgivningsfirma 1's] vurderinger samt af mine og de af mine egne håndværkeres vurderinger, som var i modsætning til GFs forkerte påstande.

Ad 1
I sin replik d. 24. september 2025 skriver GF, at: "d. 13. december 2022 besigtiger taksator de anmeldte forhold". Det er ikke korrekt. Taksator kunne ikke bese de anmeldte skader på det røde tegltag (skadenr.[2]), da der var sne på taget. Taksator "beså" kun skimmelskaden (skadenr. [1]), som ikke kunne ses, dk den var skjult, men [rådgivningsfirma 2] havde målt, at her var skimmel. Det respekterede taksator ikke. 14an mente ikke her var skimmel og argumenterede lidenskabeligt herfor.

Vedrørende taksator … bemærker jeg, at GF i sin replik d. 24. september 2025 genfortæller, at taksatoren "ikke havde en god oplevelse" med mig ved besøg i mit hjem d. 13. december 2022. Wien GF beskriver ikke, at jeg havde en elendig oplevelse med ham, selvom jeg har beskrevet den grundigt for GF. GF beskriver kun min kritik af taksator, så det grangiveligt fremstår, som jeg er den "slemme" kunde og han den "uskyldige' GF medarbejder.

Men det der rent faktisk foregik i mit hjem d. 13. december 2022 var, at denne taksator kom ind i mit hus og i den grad patroniserede mig - eller forsøgte på det. Det var meget, meget ubehageligt, grænsende til et overgreb. Det gjorde han ved at bruge magtmidlet "mansplaining", dvs. nogen

munds tendens til at forklare kvinder noget de ofte ved, ved at overdøve og tale hen over hovedet på dem og hvor fakta ikke forstyrrer den talende mand. Det var det [selskabets taksator] gjorde og han talte højere og højere, når jeg forsøgte at komme til orde.

Jeg havde anmeldt skimmelsvamp forekomst i mit hus og [rådgivningsfirma 2] havde konstateret, at her var massiv skimmelforekomst. Og massiv skimmelforekomst er noget jeg ved meget om, fordi jeg tidligere har renoveret et hus for skimmel, samt-at jeg er sensibiliseret overfor mycotoziner og har allergi mod skimmel. Jeg kunne tydeligt mærke her var skimmel, da jeg var blevet syg af det og også havde fået konstateret skimmeltitter i blodet. Men [selskabets taksator] ville ikke høre tale om dette. Han benægtede at jeg var syg af skimmel (!?) og benægtede også, at her var fundet "massiv skimmelforekomst" og han kritiserede [rådgivningsfirma 2] for ikke at være seriøs og bare ville lave penge!! Det var fuldkommen hen i vejret og uforskammet og hantalte højere og højere.

Men da jeg i længden ikke ville være svamp for hans snakkeflod, som ikke havde rod i virkeligheden, afbrød jeg hans talestrøm. Da han således ikke længere kunne fastholde sin overmagt og tryghed ved at få mig til at tie stille, blev han meget vred. Og fordi jeg tog mig til hovedet i frustration over, at det ikke var muligt at have en normal dialog med ham, sagde han, at jeg havde sagt, han var dum (hvad jeg ikke havde sagt) og blev mere og mere ophidset. Tog barnligt i yderdørens håndtag og sagde, at det ville han ikke finde sig i (at jeg havde "sagt" han var dum, hvilket jeg altså ikke havde sagt)!

Det gik så, op for mig, at jeg havde en afvigende person foran mig og at jeg derfor måtte, som den voksne, tale blidt til ham og forklare, at sådan kunne man jo ikke tale sammen. 2nden på "samtalen" blev en aftale om, at han skulle komme igen og bese det røde tegltag, når der ikke længere var sne på. Efterfølgende, da jeg havde sundet mig, bad jeg forsikringsselskabet om at de skulle sende en anden taksator, da jeg ikke ville have [selskabets taksator] inden for min dør igen. Men taget blev ikke beset før et år senere d. 2- november 2023 af GFs samarbejdende håndværker fra [byggefirma].

Ad 2
Vedrørende det sortglaserede tegltag (skadenr. [3])
Som nævnt vurderede de "samarbejdende Håndværkere": … fra firmaet …, der var her to gange og taksator … forkert,, både mht. skadernes art og omfang. Jeg havde gjort opmærksom på det, inden de kom, fordi jeg havde haft en egen tømrer herude og det havde jeg meddelt GF, men det kunne GF ikke tage sig af. Og da jeg fik tagstenene af viste det sig, som jeg havde sagt inden, at arten og omfanget af skaderne var helt anderledes end hvad GF og GFs "samarbejdende håndværkere'/taksator havde vurderet. For der var ikke blot råd i lægteender, som … og … vurderede og årsagen, som de vurderede var "konstruktionsbetinget", fordi "teglene vander ud mod vindskederne" var også skrupforkert.

Da jeg imellemtiden også havde fundet ud af, at … og … firmaet var de selv samme håndværkere, der ikke havde renoveret vandskaden der opstod under de tidligere ejere af huset, korrekt og forskriftsmæssig og som var årsagen til, at jeg nu stod med en skimmelskade, som GF ikke ville anerkende, bad jeg GF om at sende en anden "samarbejdende håndværker" ud til at bese skaderne. GF sendte så taksator …, der imidlertid mente det samme som …/… og som altså var forkert. Det var helt hen i vejret.

Jeg tog så, selv affære og rekvirerede bistand til at bese taget ordentligt igen. Og det viste sig, at det drejede sig om, at halvdelen af alle lugter på hele taget var pilrådne og angrebet af svamp, samt at undertaget var fuldkommen perforeret - og før min tid var forsøgt repareret. Det havde altså længe været i stykker - lang tid før jeg overtog huset i 2021. Opfugtning og råd af lægter og spar og undertag var således heller ikke "konstruktionsbetinget". Og det skyldtes heller ikke "forkert afvanding mod gavle/vindskede", som de "samarbejdende håndværker "/taksator vurderede, men derimod, at der var sket tilførsel af vand gennem utætheder i tagbelægningen over hele tagfladen samt manglende afstandslister. Endvidere var et spær under undertaget rådent.

Men i GF's replik d. 24. september 2025 tillader GF sig ovenikøbet at mene, at der i [rådgivningsfirma 1's] rapport d. 27. juni 2024 nok er skrevet forkert, at der i figur 7+9 nok skulle have stået "oplukning af undertag" istedet for "nærbilleder af opfugtning af undertag", som der står i rapporten. Men fakta er, at der står "opfugtning af undertag" - ligesom det jeg hele tiden har sagt, at undertaget har været opfugtet og gået i stykker på grund heraf lang tid før jeg overtog huset. Og at denne opfugtning skyldes - ligesom opfugtning af lægterne - at der manglede afstandslister mellem lægter og undertag og at vand har været staset op og har opfugtet lægter og undertag, der længe har været perforeret, da det var søgt repareret lang tid før jeg overtog huset og hvorigennem vand er trængt ned under undertaget og har opfugtet og rådnet et spær.

Ad 3
Som nævnt anmeldte jeg allerførst en skimmelsvamp skade (skadenr. [1]) som [selskabet taksator]
på det heftigste forsøgte at overbevise mig om ikke fandtes, på trods af, at [rådgivningsfirma 2's] rapport d. 5. december 2022 dokumenterede, at allerførst en skimmelsvamp skade (skadenr. [1]) [selskabets taksator] på det heftigste forsøgte at overbevise mig om af, at [rådgivningsfirma 2's] rapport d. 5. december der var fundet massiv skimmelsvampeforekomst og også -vækst i mit soveværelse. Ted det slemme besøg i mit hjem d. 13. december 2022 beklikkede han til det formål [rådgivningsfirma 2] ære helt grundløst. Derefter rekvirerede GF en rapport fra fupfirmaet [firma 1] der ikke havde vatret i mit hus og ikke havde lavet videnskabelige analyser, men som ikke desto mindre desavouerede "[rådgivningsfirma 2]" skimmelfund og særdeles videnskabeligt uredeligt attesterede, at der ikke var skimmel i mit hus, i et omfang der nedsætter boligens brugbarhed (Nien hvad med dens byggetekniske/konstruktive værdi?? - det er ligesom der er noget bekendt ved det - ikke?) For fakta var nemlig, at der var massiv skimmelsvamp forekomst i mit soveværelse, herunder af den meget giftige "black mould/Staccobotrys Chatarum og at der øjeblikkeligt skulle skimmelrenoveres i henhold til Statens Byggeforsknings Instituts anvisning nr. 274.

Som nævnt var det GFs "samarbejdende håndværker" … fra … – der også vurderede tagskaden (skadenr. [3]) skrup forkert, der havde været på færde og havde "renoveret" efter vandskaden i bryggerset i rummet lige på den anden side af soveværelsesvæggen, før jeg overtog huset. Det viste sig imidlertid, at denne fortrinlige håndværker, som GF arbejder sammen med, ikke havde renoveret vandskaden forskriftsmæssigt korrekt hvorfor der var opstået en skimmelskade efterfølgende. Heldigvis kunne jeg gå udenom GF og deres julelege, da skimmelkontamineringen af mit soveværelse viste sig at være en følgeskade til den tidligere vandskade. Jeg henvendte mig til sælgers forsikringsselskab [andet selskabet], hvor jeg fik en venlig, moden, professionel og korrekt behandling og [andet selskab] dækkede hele skimmelskaden.

Ad 4

Vedr. skaden på det røde tegltag (skadenr. [2]) som min anke fortrinsvis omhandler, viste GFs "samarbejdende håndværker" [byggefirmas] vurdering sig også at være forkert. (Jeg har dog kun GFs ord herfor, da jeg ikke selv har set [byggefirmaets] rapport). Jeg har altså kun GFs ord for, at [byggefirma] ikke mener, der er tale om en skade. Men da skaderne ikke var nævnt i tilstandsrapporten meldte jeg; dem til Discipliner- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Klagenævnet
sendte en bygningssagkyndig skønsmand herud til at bese skaderne på det røde tegltag. Ifølge hans rapport d. 15. april 2024 fremgår det, at der er tale om en alvorlig skade, svarende til karakteren "gul", samt risiko foj yderligere skadesudvikling og følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt ifølge Sikkerhedsstyrelsens klassifikationssystem.

Hananfører endvidere, at tagbelægningen inklusiv inddækninger skal skiftes og nyt opføres efter producentens anvisninger. Men GF argumenterer med, at der ikke er samme krav til hvad en bygningssagkyndig skal anføre i en tilstandsrapport og hvad GF skal dække, dvs. at "der er en udvidet forpligtelse for den bygningssagkyndige til at registrere forhold i tilstandsrapporten som rækker ud over, hvad der udgør en "skade" i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen".

Som nævnt er det sikkert rigtigt, men helt irrelevant, for hvad denne sag handler om. Fx nævner GF selv s. 8 pkt. 11, at "grå" skade i en tilstandsrapport defineres som en skade, der "ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion", hvorfor en "grå" skade således ikke "nedsætter bygningens konstruktive/byggetekniske værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. En "grå" skade opfylder således ikke skadesbegrebet i pkt. 18.3, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker grå skader".

Det er derimod en helt anden sag vedr. skaderne på mit røde tegltag, som den bygningssagkyndige har klassificeret som en "gul" skade dvs. en "alvorlig skade" tillige med, at denne alvorlige skade desuden udgør en risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt. Let betyder netop, at skaderne = defekter/nedbrydning der er på taget i form af brud, revnedannelser, afslag og dybtgående afskalninger, deformering og dermed svækkelse af taget har indflydelse på bygningens og bygningsdelens funktion som tæt klimaskærm =, hvilket nedsætter bygningens konstruktive/byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Skaderne på mit røde tegltag opfylder således til punkt og prikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3.

GF kan således ikke løbe fra, at de defekter/nedbrydning der er på mit tag, er klassificeret af den bygningssagkyndige som en "gul" _ "alvorlig skade" såvel som, at der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i den underliggende konstruktion og dermed opfylder skadesbegrebet. Den bygningssagkyndiges skadesklassificering af skaderne på mit tag som en "alvorlig skade"/"gul" skade i Sikringsstyrelsens klassifikationssystem, er således bindende for GF, da det er tilstandsrapporten, der ligger til grund for ejerskifteforsikringen og at skaden ikke figurerede i tilstandsrapporten.

Yderligere bemærkninger til GF's sagsgennemgang vedr. "sagens fakta" d. 24. september 2025 er også særdeles fejlbehæftede, hvorfor der er tale om fejl og ikke om "fakta".
s.2, 6., afsnit:
Det anføres: "vedr. afskalning af tegltag på den nye bygning (skadenr. [2]) afvises forsikringsdækning med henvisning til at skadesbegrebet ikke er opfyldt, idet der ikke er konstateret fugt, eller

utætheder ligesom der henvises til anmærkning i tilstandsrapporten, hvori det er anført, at tagsten har afskalninger".
Min bemærkning: Denne passus, hvor forsikringsdækning afvises er skrupforkert. Bemærkningen om "tagsten har afskalninger" angår afskalninger af glasuren på det sortglaserede tegltag, men det er ikke det det drejer sig om. Skadenr. [2] handler om det røde tegltag og de skader der er på det. GF har på daværende tidspunkt slet ikke beset det røde tegltag. Det der står er noget sludder.

s.2, 12._afsnit:
Det anføres: "Den 13. december 2022 besigtigede taksator de anmeldte forhold".
Min bemærkning: Det er ikke korrekt. `taksator besigtigede ikke det røde tegltag. (skadenr. [2]) d. 13. december 2022, fordi der var sne på det. Han "besigtigede" kun den skjulte skimmelskade, som taksator mente ikke var der.

s.2, 14. afsnit:
Det anføres: "18. januar 2023 fastholder skadesafdelingen afvisning af afskalninger på tagsten".
Min bemærkning: På dette tidspunkt har GF' endnu ikke beset de anmeldte skader på det røde tegltag og fortsætter med at sagsbehandle ud fra det forkerte tag.

s.3, 2. afsnit:
Det anføres: "den 28. juli 2023 Afvisningen fastholdes vedrørende afskalninger af det røde tag med henvisning til manglende opfyldelse af skadesbegrebet, henset til, at taget er tæt og trækonstruktionen tør.... For endelig afklaring af fakta tilbydes dog en fornyet besigtigelse af teglstenene". Min kommentar: Få dette tidspunkt d. 28. juli 2023 har GF ikke beset det røde tag. Det var min egen rådgivende ingeniør, der havde beset det! Der er altså ikke tale om nogen "fornyet" besigtigelse af GF. Først d. 29. november 2023 besigtiger GF for første og eneste gang skaderne på det røde tegltag - et år efter anmeldelsen!

s.3, 11. afsnit:
Det anføres: "Den 29. november 2023 besigtiger samarbejdspartner afskallede tagsten på det røde tegltag (skadenr. [2])".
Min kommentar: GF beskriver ikke, hvad [byggefirma] har vurderet i deres rapport. Jeg har aldrig fået den. Hvad mon der står i den?

s.5, 5. afsnit:
Det anføres: "Den. 3. juli 2024 svarer den klageansvarlige enhed vedrørende afskalninger af tegl på det røde tag (skadenr. [2]), at vores samarbejdspartner har besigtiget det røde, tegltag, at der er konstateret afskalninger, men ikke utætheder eller fugtindtrængning som følge heraf". Og GF fortsætter: "Det anføres, at der er tale om overfladiske afskalninger jf. skønserklæringen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som ikke har nogen konstruktiv betydning".

Min kommentar: GF taler igen usandhed. Det er særdeles kritisabelt, at GF skriver, at "der er tale om overfladiske afskalninger jf. skønserklæringen fra Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som ikke har nogen konstruktiv betydning", i og med, at skønserklæringen. fastslår det direkte modsatte: nemlig, at skaderne på taget ikke er overfladiske, men _at taget er under nedbrydning og at skaderne således netop har konstruktiv betydning, idet de "udgør en alvorlig skade ("gul") med risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt". I skønserklæringen hedder det:

"skade: tagsten på nyere bygning med romerfalstegsten er udenfor med defekter/nedbrydning i form af afskalninger i overflade og underflade og kanter især- mod nord og inde i beboelse i hele tagrummet":
"risiko: der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt".
Skønserklæringen anfører således ikke, som GF påstår, at afskalningerne er overfladiske og ikke har nogen konstruktiv betydning, men det direkte modsatte. Det er et eklatant eksempel på, hvordan GF lyver og har løjet hele vejen igennem sagsbehandlingen siden 2022.

S.5, 9,10,11. afsnit:
Det anføres: "Den 16. september 2024 fremsender forsikringstager sine indvendinger"....Vedrørende afskalninger af det røde tegltag (skadenr. [2]) anfører forsikringstager....
s.6, 1. afsnit: Det anføres: "Hun anfører d. 16. september 2024, at der
er tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang. Endelig henviser hun til skønserklæringen fra Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige."
Min kommentar: GF misinformerer igen her om, hvad jeg har skrevet. For jeg kritiserer netop GF for at accentuere bygningens brugbarhed og udelade dens (konstruktive) værdi.
Jeg skriver d. 16. september 2024 bl.a.: "Men at der skulle være tale om "overfladiske afskalninger" er usandt. "Afskalningerne" er ikke overfladiske, men udgør et forhold, der består af alvorlig nedbrydning og svækkelse af teglstenene i tagbelægningen, hvilket i den grad nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, samt - ifølge [skønsmanden] - også udgør en nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en yderligere skade.

Men istedet konkluderer du/GF i ramme alvor, at denne generelt defekte og svækkede tagbelægning under nedbrydning på mit hus i overflade, underflade og kanter og som hermed opfylder forsikringsbetingelsernes definition af en skade, ikke udgør en skade og ej heller en risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Det er fuldstændigt uacceptabelt. Og i den forbindelse afslutter du skrivelsen - og jeg citerer: "Forholdet skal på overtagelsestidspunktet have medført en nævneværdig nedsættelse af bygningens brugbarhed iht. pkt. 18.3, før end der er tale om en dækningsberettiget skade."

Denne passus er meget ejendommelig, for du udelader her fra pkt. 18.3, at det klart fremgår, at ud over at gælde nævneværdig nedsættelse af "bygningens brugbarhed" - som du anfører - gælder det også "nedsættelse af bygningens værdi" (eller brugbarhed), men du undlader at anføre værdi eller". Hvorfor gør du det?

Det kan selvfølgelig være en forglemmelse, men jeg tror det er forsætligt for at prøve at snyde mig for dækning af min skade. For det er evident, at en så defekt tagbelægning naturligvis er en skade og risiko for yderligere skadesudvikling, der nedsætter husets værdi i enorm nævneværdig grad og
din udeladelse af at nævne nedsættelse af husets værdi berettiger, efter min mening, til en klage til Ankenævnet for Forsikring.

Skønsmanden har vurderet, at det er evident, at et sådant generelt defekt tag naturligvis udgør en skade og risiko for yderlig skade, der igen naturligvis nedsætter bygningens vwrdi i s:rdeles nævneværdigt omfang, men også dets brugbarhed pt1 sigt, iht. pkt. 18.3 og det er også evident, at det

har stor betydning for tagets funktion som tftt klimaskærm. For det er blot et spørgsmål om tid og om, hvor megen regn og skybrud og frost der skal til, før der kommer vandindtrængning. Tegltaget med de mange brud, afslag og revner er klart svækket og udgør en klar risiko for yderligere skadesudvikling."

s.8, 5. afsnit:
GF anerkender for første gang, at definitionen af en skade iht pkt. 18.3 er "brud, Lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen "kan" udgøre en skade,' men skriver GF: "det forudsætter, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand".

Min kommentar: Ja, selvfølgelig. Men det er netop også det, der er tilfældet ang. min tagskade: den nedsætter bygningens konstruktive/byggetekniske værdi særdeles nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. IVlit tag er så langt fra intakt. Det er nemlig over hele tagfladen generelt defekt og ødelagt. Den bygningssagkyndige har derfor også-. afgjort, at taget generelt er behæftet med en alvorlig skade med risiko for yderligere skadesudvikling samt følgeskader og at det skal skiftes.

s.8, 8.-14. afsnit:
GF elaborerer ud og ind om, at den bygningssagkyndige skal registrere forhold (fx "grå" skade), der rakker ud over, hvad der udgør en skade iht. forsikringsbetingelserne. Jeg har kommenteret dette i det forgående.

s.9, 2.-4. afsnit:
Det anføres: "Der er først og fremmest tale om et tegltag af k21-tegl som er kendetegnet ved dårlig brænding, således at teglstenene skaller på over- og undersiden. At k21-tegl er karakteriseret ved disse afskalninger underbygges af skønsrapporten og iøvrigt også af forsikringstagers murer".

Min kommentar: GF udtaler sig her ikke om mit specifikke tag, men derimod om romerfals k21 tegl generelt. Det gør GI' ved at anføre, at disse tegl er "kendetegnet" ved "dårlig branding" og "karakteriseret" af afskalninger. Det påstår GF "underbygges" af skønsrapporten og den murer, jeg havde ude august 2023 til løseligt at se på taget året før skønsmanden beskrev det.

For det første så underbygger skønsrapporten aldeles ikke, som GF påstår, at romerfals k21 tegl alment/generelt er "kendetegnet" og "karakteriseret" ved "dårlig brænding" og afskalninger. Skønsrapporten udtaler sig derimod om de specifikke aktuelle skader på mit tag og beskriver, at disse alvor= lige skader skyldes "kvaliteten af teglsten samt frost/tø forhold".

For det andet fremgår det heller ikke af skønsrapporten, at "teglstenene skaller på over- og undersiden", som GF skriver, men derimod på over- og undersiden og kanter. Og især bortsprængningerne af kanterne er slemt, fordi det er der vand trænger ind. På nuværende tidspunkt er der nærmest ingen kanter der ikke er i stykker, hvor mosbelægninger finder plads til at vokse og som svampe suger vand. Det fremgår heller ikke af skønserklæringen, at årsagen til skaderne er "dårlig brænding/dårlig kvalitet", som Gi,' påstår, men derimod stenenes "kvalitet samt frost/tø forhold". Der står intet om "dårlig" kvalitet. Igen lyver GF. For det er GF, der skriver "dårlig" kvalitet. Og det gør GF selvfølgelig, fordi der - ifølge GF ikke er forsikringsdækning for dårlig kvalitet.

For det tredie så den murer, jeg havde ude i 2023 meget overfladisk på mit tag udvendigt og ikke indvendigt. Han skrev i mailen, at k21 tage "har det med at skalle", men ikke at de er "kendetegnet" og karakteriseret" ved afskalninger, som GF skriver. Iøvrigt var jeg utilfreds med den murers overfladiske "besigtigelse", idet jeg selv, ligesom skønsmanden, kunne se mange flere brud, afslag, revner og bortsprængninger, end de få han nævnte, nemlig, at tagbelægningen generelt var og er med alvorlige skader.

For det fjerde er det anført i tilstandsrapporten, at der er tale om et romerfalstegltag. Ikke desto mindre lod G1,' tegne en ejerskifteforsikring for det. GF vidste altså, at der er tale om et romerfals k21 tegltag, da GF solgte mig en ejerskifteforsikring. Men GF havde ingen bemærkninger eller tog noget forbehold for evt. skader på dette romerfalstegltag, fx at skader på taget ikke var dækket af forsikringen. Således var der hverken i tilstandsrapporten, hvor tabelopslag angav, at taget kunne holde til år 2089 - eller i ejerskifteforsikringen oplysninger om, at "teglstenene er kendetegnet ved dårlig brænding/kvalitet", som GF nu anfører og heller ikke at GFs ejerskifteforsikring ikke dækker skader på taget.

Videre anfører GF: "Vi mener derfor ikke, at de konstaterede afskalninger for k21 teglsten adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger med tegltag af k21 teglsten".

Min kommentar: For det første så "glemmer" GF, igen-igen, at citere korrekt fra pkt. 18.3. For den korrekte ordlyd er: "tilsvarende intakte bygninger" - og så det helt vPseiitlige i denne forbindelse - "af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand", som GF også udelader.

For det andet foretager GF selvfølgelig denne "forglemmelse" for at sandsynliggøre sin falske påstand om, at tage med romerfalstegl k21 generelt er "kendetegnet" og "karakteriseret" ved "afskalninger" og dermed, at I ingen sådanne tage er "intakte". Derfor har GF udeladt ordet "intakte".
For at bibeholde det, ville jo henvise til, at der rent faktisk er tage af romerfalstegl der er intakte. Og dermed ville påstanden om at tage af romerfalstegl k21 generelt er "kendetegnet" og "karakteriseret" af afskalninger fremstå som usand.

For det tredie ville det også betyde, at den falske påstand om, at tage af romerfalstegl k21 er af generel "dårlig kvalitet" ville falde til jorden og det er netop dybest set det Gi" forsøger at undgå med denne falske manøvre, fordi GF febrilsk forsøger at argumentere for, at der ikke er forsikringsdækning for skaderne på mit tag, fordi det er af "dårlig kvalitet".

For GF fortsætter: "'Der er ikke forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen for dårlig kvalitet, og i øvrigt heller ikke for fejl i byggematerialer. Forholdet skal manifestere sig i en aktuel skade eller udgøre en nærliggende risiko for skade på bygningen, som opfylder skadesbegrebet i pkt. 18.3".

Min kommentar: Selvom GF har gjort sig vældig umage med sine udeladelser/ redigeringer og løgne for at forhindre forsikringsdækning, så falder alle GFs argumenter til jorden med et brag i mødet med virkeligheden. Den viser nemlig, at mange tage af romerfalsteglsten er fuldstændigt intakte og af glimrende kvalitet også efter 64 år på bagen.

Forleden cyklede jeg en tur i omegnen for at se på tage. For der er mange røde romerfalstegl k21 tage i ... Det er der, fordi arkitekt …, der har tegnet mit hus med røde romerfalsteglsten k21 er be-

rømt for at have tegnet en hel bydel i … med bygninger med røde romerfalstegltage. Der er sågar udgivet bøger om dem. En hedder: "Den hvide by med de røde tage". Blandt bygninberne er det berømte smukke [butikscenter], hvis første bygninger er fra 1964, 41 etageejendomme, flere enfamiliehuse, børneinstitution, bibliotek, posthus, kirke og perlerækken med de allerførste huse fra 1961 på … = de 45 kædehuse med røde romerfals k21-tegltage. Jeg beså de 45 kædehuse og talte med et par af beboerne om deres tage. Husene og tagene er fra 1961 og tagene er aldrig skiftet. De står fuldstændigt intakte og smukke den dag i dag. De er således i dag 64 år gamle og 28 år ældre end mit hus og tig. GFs påstand, at romerfals tegl k21 sten generelt er "kendetegnet/karakteriseret" af "dårlig brænding/kvalitet" og afskalninger, såvel som, at "GF ikke mener, at de konstaterede afskalninger på mit tag af k21 romerfalsteglsten adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende (- intakte -)bygninger med tegltag af k21 teglsten af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, er således endnu en af GFs utallige løgne.

Mit tag er 36 år yngre end tagene på kædehusene fra 1961 der har intakte romerfalstegl k21 tage. Skaderne på mit tag adskiller sig således i den grad og i nævneværdigt omfang fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Det er selvfølgeligt ikke umuligt, at nogen romerfalstegltage har tendens til at skalle. I 2u23/2u24 blev teglsten skiftet på nogle af de ældste tage i … fra 1964 - dvs tage der da var 60 år gamle. Måske fordi teglene skallede - det ved jeg ikke nøjagtigt. Men det kan slet ikke sammenlignes med mit tag, som generelt er alvorligt skadet efter 30-35 år. Der må være sket noget helt andet med mit tag. For der er mange også - meget ældre romerfalstegltage som er helt intakte og i almindelig god vedligeholdelsestilstand, bla. de 45 kædehuses tage, der er 64 år gamle - dobbelt så gamle som mit tag. De skader der er på mit tag skyldes derfor ikke generel "dårlig kvalitet" af romerfalstegl k21 tage, som GF påstår.

Skønsmanden har vurderet, at årsagen til de skader der er på-mit specifikke tag ikke er "overfladiske", som GF påstår, men derimod udgør en alvorlig skade og han beskriver årsagen som "kvaliteten af teglsten og frost/tø forhold".
Det skal tillægges, at min grund ligger lavt i terrænet omgivet af naboers meget høje træer (op til 30 m kæmper) og derfor ligger meget i skygge. '2emper•aturen i haven er ofte 3-4-5 grader celcius lavere end i omgivelserne. Det betyder mere fugt og frost/tø sprængninger på taget i vinterhalvåret
end på mange andre romerfals tegltage der ligger højt og i sol. GI' s argumentation, at romerfals tegltage er ens og at de skader der er på mit tag ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende(intakte) bygninger med romerfals tegl-k21 tage tager fx ikke højde for mikroklimaet og er derfor grebet ud af luften. GF beskæftiger sig med teori og fiktive tage, hvorimod praksis og virkeligheden viser noget helt andet.

s.9, 5. afsnit:
Det anføres: "Det er vores vurdering, at de konstaterede afskalninger ikke er af et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brug i nævneværdigt omfang. Der er konstateret afskalninger i begrænset omfang på over- og underflader og kanter, men primært udvendigt mod nord og i tagrummet. På baggrund heraf mener vi, at der er tale om overfladiske afskalninger som endvidere er af begrænset omfang og at dette underbygges af de optagne fotos i skønserklæringen".

Min kommentar: Alt hvad GF skriver her er usandt. Der er ikke konstateret afskalninger "i begrænset omfang", som GF påstår. For det fremgår klart og tydeligt af skønserklæringen, at "tagbelægningen generelt er med fejl, defekter/nedbrydning", dvs. med skader. Ordet "generelt betyder

= "som omfatter de fleste eller alle"/"gennemgående"/"udbredt". Tagstenenes skader omfatter altså de fleste tagsten/alle på taget og skaderne er gennemgående og udbredt over hele taget. Dvs. at skaderne på tagbelægningen er udbredt over hele taget. Og udvendigt er det ikke "primært", som betyder først og fremmest, mod nord, som GI,' skriver, men især mod nord, at skaderne omfatter næsten alle tagsten og inde i beboelse er det tagsten over hele tagfladen der er beskadigede. GFs anførelse af at afskalningerne har "begrænset omfang", er således decideret løgn.

s.9, 6.-12. afsnit:
Og GF fortsætter sine manipulationer og konkluderer, at der ikke er "aktuelle skader på bygningen.

Min kommentar: Men de konstaterede nedbrydninger af tagfladen er de aktuelle skader, som for hver dag accentueres. Dvs. at der netop kontinuerligt sker den "yderligere skadesudvikling" som skønsmanden beskrev som en risiko. Det er simpelthen usandt, at "afskalningerne", som Ø alvorlige skader de er takserede som, ikke har nogen betydning for det pågældende tag, som GF påstår, hvorfor jeg må konstatere, at GF ikke respekterer den byggesagkyndiges og dommerne for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges besigtigelse og afgørelser.

l GFs afsnit 8 "glemmer" GF igen i sit citat fra pkt. 18.3 det lille ord: "intakte".

Min kommentar: Og det er jo ikke tilfældigt, for GF ved godt, at Gig' ikke kan påstå, at mit tag er intakt.

I afsnit 10 anfører GF, at der 5 år efter - det er knapt 4 1/2 - overtagelsen "ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af de konstaterede afskalninger".

Min kommentar: Jo, der er konstateret massevis af aktuelle skader, men det er korrekt, at der ikke er konstateret følgeskader, endnu - heldigvis! I GFs afsnit 12 er "næsten 5 år" nu blevet til "5 år", hvor der, ifølge Gr', ikke "er konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af de konstaterede afskalninger".

Min kommentar: Nej heldigvis er der ikke sket følgeskader - endnu. Men GF "glemmer" helt, at skønserklæringen stammer fra skønsmandens vurdering i april 2024, dvs. for 1 1/2 år siden. På daværende tidspunkt var det 3 år siden jeg havde overtaget huset, idet overtagelsestidspunktet ikke var januar 2021, som GF skriver, men i maj 2021.

s.-10
På s. 10 elaborerer GF videre vedr. de økonomiske forhold i relation til det tab jeg har lidt pga det beskadigede tag. GF skriver bla. at det: "i forsikringsaftalelovens § 39 stk. 1 er fastlagt, at der skal være tale om et økonomisk tab for forsikringstager - det såkaldte berigelsesforbud". Samt at "forsikringstager allerede har fået erstatning fra den beskikkede bygningssagkyndige".

Min kommentar: Som jeg allerede nævnte i min anke, udsiger forsikringsaftalelovens § 39 at "forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede erstatning end hvad der kræves til den lidtes skades dækning." Jeg har oplyst, at jegmodtaget 70.000 kr. fra … Og GF ved ligesågodt som jeg, at der ikke kan udskiftes et tag for 70.000 kr. Fra et murerfirma har jeg fået et tilbud på 326,050 kr. til udskiftning af taget. Dertil kommer yderligere 50.000 kr., fordi det første tilbud var under forud-

sætning af, at der kunne etableres en gangbro over nabos have, hvad der ikke er muligt. Tilbuddet andrager således 376.000 kr. Den lidtes skade/tab fratrukket … erstatning er således ca. 306.000 kr. Der er aldeles ikke tale om nogen berigelse. Det er derimod et voldsomt tab for mig, at skulle udrede 306.000 kr. for udskiftning af det defekte/ nedbrudte tag. 94% heraf andrager 287.760 kr., som GF derfor skal dække.

Vedrørende undertag med revner og huller på sortglaseret tag (skadenr. [3])
Jeg fastholder i store træk, hvad jeg har anført i anken. Til GFs bemærkninger s. 10, 11, og 12 skal jeg blot anføre, at når GF nederst på s. 11 skriver, at "såfremt årsager., til de konstaterede revner og huller i undertaget skulle skyldes den oprindelige konstruktion med manglende afstandslister, er det vores vurdering, at undertaget ville have båret præg heraf for mange år siden." Min kommentar: Ja, netop. Det fremgår af rapporten fra [rådgivningsfirma 1], at da teglstenene kom af, kunne det konstateres, at undertaget var forsøgt repareret tidligere med en banevare. 'faget var altså 1'orsøgt repareret lang tid før jeg overtog huset og har altså været i stykker i lang tid. Jeg ved ikke hvornår det gik i stykker. Men det viser med al tydelighed, at revner og huller i undertaget opstod for lang tid siden og har eksisteret i mange år. Endvidere vidner det rådne spær, hvor opfugtningen og rådudviklingen er sket som følge af vand der er trængt igennem huller i undertaget om, at undertaget har været perforeret for mange år siden. For råd af spar opstod ikke i går. Undertaget bar altså netop præg af den oprindelige konstruktion med manglende afstandslister og huller og revner som følge afvand opslemmet på undertaget. Der er således ikke tale om almindelig slid og ælde af et undertag af banevarer, som GF påstår."

I brev af 2/12 2025 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Efter modtagelsen af forsikringstagers kommentarer af 25. oktober 2025, skal vi fremkomme med vores bemærkninger hertil.

Indledningsvist skal vi igen bemærke, at skimmelforekomster ikke er en del af indeværende klagesag – at dette er dækket af forsikringstagers husforsikring i andet selskab – hvorfor vi ikke vil kommentere herpå.

Afskalning af tegltag på rødt tag (skadenr. [2])
Vi har noteret os, at forsikringstager er utilfreds med, at vi ikke lægger Disciplinær – og klagenævnets afgørelse til grund for vores vurdering.

Vi har i vores besvarelse af 24. september 2025 redegjort for, hvorfor vi mener, at der er forskel på ansvarsvurderingen i henhold til den beskikkede bygningssagkyndiges ansvar for, hvad der skal noteret i en tilstandsrapport og vurderingen i henhold til ejerskifteforsikringen, som er en tingsforsikring, hvortil vi skal henvise.

I relation til om der foreligger en 'skade' i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt.
18.3 for ejerskifteforsikringen vil det være Ankenævnet for Forsikring, som foretager denne vurdering, og ikke Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Vi har i vores klagebesvarelse af 24. september 2025 redegjort nærmere herfor, hvortil vi i det hele skal henvise.

Vi vil dog nedenfor knytte et par enkelte kommentarer til forsikringstagers skrivelse.

Vi fastholder, at skønsrapporten underbygger, at K21 tegl er kendetegnet af dårlig kvalitet og afskalninger med henvisning til skønsmandens oplysning i skønserklæringen pkt. 3d om, at *"Den anvendte tagsten er en K21 tagsten. Forholdet vurderes at skyldes kvaliteten af teglsten samt frost/tø forhold".* Ligeledes må vi også henvise til forsikringstagers egen tømrer, som også oplyser, at *"K21 har det med at skalle".* Vi læser ovenstående udtalelser som en anerkendelse af at K21 tegl er kendt for dårlig kvalitet medførende afskalninger. Vi henviser også til vedlagte bilag 18 fra Sikkerhedsstyrelsen.

Vi skal også henvise til nævnets praksis vedrørende K21-tegl f.eks. 95.348, hvori nævnet anfører, at *'det forhold, at den pågældende type tag af K21 teglsten kan have en kortere levetid i forhold til andre typer tegltage, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.'*

Det er således alment kendt, at K21-tegl er af dårlig kvalitet og medfører afskalninger og mulig forkortet levetid.

At der eventuelt er øvrige tage bestående af K21-tegl, som ikke afskaller, ændrer ikke ved ovenstående. Vi kender ikke til de nærmere omstændigheder omkring øvrige tage, herunder hvornår tagene er oplagt, taghældninger samt eventuelle reparationer/udskiftninger gennem årene, ligesom vi også må bemærke, at problemerne med de røde K21-teglsten primært opstod fra begyndelsen af 1970´erne og frem til 2001. Vi bemærker, at forsikringstagers tag er oplagt i 1989.

I relation til forsikringstagers bemærkning om, at det er et spørgsmål om tid og vejrforhold før der sker vandindtrængning, må vi bemærke, at ejerskifteforsikringen dækker *"aktuelle skader"* samt forhold som medfører *'nærliggende risiko for skader'*.

Igen må vi understrege, at der alene er konstateret overfladeafskalninger (over- og underflade samt kanter) på teglstenene primært mod nord og inde i tagrum. Afskalninger sker som følge af dårlig kvalitet, og K21-teglstenen er kendetegnet ved at afskalle på over- og underside jf. ovenstående. Vi finder ikke, at disse afskalninger adskiller sig nævneværdigt for et tilsvarende tegltag af K21-tegl.

Vi noterer os også, at forsikringstager beskriver, at taget ligger i udsat miljø omgivet af høje træer medførende skygge og frost. Man må under disse omstændigheder forvente en tiltagende skadesudvikling, da K21 teglsten er mere påvirkelige under sådan forhold. Vi må dog bemærke, at vi ud fra de foreliggende fotos i skønserklæringen ikke umiddelbart kan genkende, at taget ligger i udsat miljø som beskrevet af forsikringstager.

Afskalningerne er overfladeafskalninger og har ikke medført aktuelle utætheder, opfugtninger eller nedbrydninger i form af råd eller svamp. Klimaskærmen er således intakt, hvorfor de konstaterede afskalninger ikke har konstruktiv betydning for bygningen.

Vi finder heller ikke, at teglstenene på overtagelsestidspunktet har medført nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi bemærker, at tilstandsrapporten er udarbejdet januar 2021, og der er – efter snart 5 år efter overtagelsen – fortsat ikke konstateret aktuelle skader som følge af teglstenene og afskalningerne.

Skønserklæringen fra Disciplinær – og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige underbygger også, at der ikke er nærliggende risiko for skade, idet der først på "længere sigt" dvs. om 2-10 år kan være risiko for skade på bygningen som følge af de pågældende afskalninger (jf. definitionen på gult hus).

På baggrund heraf fastholder vi, at de pågældende afskalninger ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi/brugbarhed – heller ikke i forhold til tilsvarende K21-tegltag fra samme alder, at afskalningerne ikke har medført aktuelle skader på bygningen, ligesom der heller ikke på overtagelsestidspunktet medfører nærliggende risiko for skade på bygningen. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således ikke opfyldt.

I relation til erstatningsfastsættelse må vi bemærke, at vi ikke kan anerkende den fremførte erstatningsopgørelse fra forsikringstager.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse om, at der er tale om en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen, er vi indstillede på at foretage erstatningsopgørelse i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen efter indhentelse af ét eller flere tilbud på udbedring af den dækningsberettigende skade. I erstatningen vil der ske modregning fra erstatningen fra den bygningssagkyndige jf. FAL § 39.

Undertag med revner/huller på sortglaseret tegltag (skadenr. [3])
Vi vil blot bemærke, at det forhold, at undertaget enkelte steder har været repareret ikke underbygger, at årsagen skyldes manglende afstandslister. Der er tale om et ældre undertag fra 1976, som således er 49 år gammelt, som naturligt bærer præg af sædvanligt slid og ælde, og det er ikke usædvanligt, at der udføres reparationer gennem årene på et ældre undertag. Det underbygges heller ikke af de faglige udtalelser, at undertagets stand skyldes manglende afstandslister. Endelig skal vi bemærke, at der alene ét sted er konstateret råd i spær – hvilket vi har anerkendt forsikringsdækning for – som skyldes utæthed i undertaget.

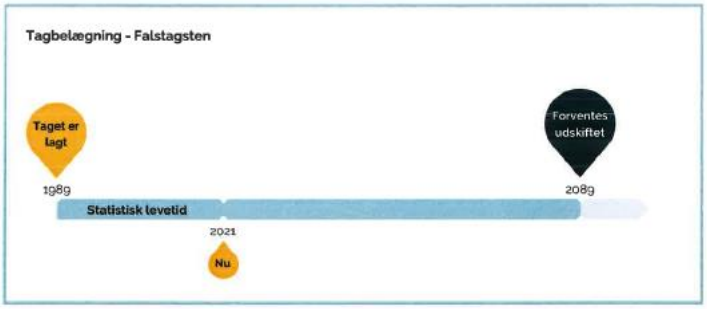
Vi har ikke yderligere kommentarer hertil, men henviser i det hele til vores skrivelse af 24. september 2025."

Nævnet har modtaget klagerens brev af 16/12 2025, 9/2 2026, 18/3 2026 og 19/4 2026 samt selskabets indlæg af 30/1 2026, 11/3 2026 og 11/4 2026.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 28/1 2021 fremgår bl.a.:

"

41. 103939



"

Af skadesanmeldelse af 5/12 2022 fremgår bl.a.:

> "1. Jeg opdagede skimmelvækst fordi jeg er skimmelallergiker og blev syg som jeg tidligere har været i et skimmelkontaminere! hus. I følge [rådgivningsfirma 2] er der ikke 'fugtskader i skråvægge i pladebeklædning', men jeg vil alligevel gerne have undersøgt om der er hul i taget i del gamle hus tag, som rådgivende ingeniør … mente.
> 2. Fugtfirmaet [rådgivningsfirma 2] har konstateret skimmelvækst i soveværelse på væg(ge) der støder op til bryggers og i rør kasse. Det fremgår af rapport d. 11. 'der er påvist vækst af skimmelsvamp på vægge i soveværelset hvor omfanget vurderes at kunne påvirke indeklima negativt. Det er derfor nødvendigt, at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst'. Det anbefales, at få fjernet gipsplader og isolering fra område af skillevæggen mellem soveværelse og bryggers og fra ydervægge og 1,5 m ind og op i en højde af 1 m over gulvniveau. Det anbefalers derudover som minimum af få fjernet frontpladen på rørkassen i en længde af 1 m. ind fra skillevæggen, fodpanel fjernes fra ydervægge i sammen område. Det kan desuden være nødvendigt, at fjerene del af gulvbelægning i soveværelse.
> 3. Nytilkommen anmeldelse er, at tegltaget på det nye hus forvitrer. Det står der intet om i tilstandsrapporten. Her står angivet, at hele huset er fra 1989 og følgende også taget. Det er ikke korrekt. Jeg bad i købsproessen om, at få at vide hvornår det gamle hus er fra, men fik at vide, at det vidste sælger ikke. men på tegningerne stå at den gamle brygning hvor skimmelskaderne er er fra 1975. Taget der forvitrer er teglene på den nye del af huset. Når jeg renser tagrender ligger der snesevis af afstødte teglstykker fra taget. Se billede af plastik post fyldt med teglafslag."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 18/10 2023 fremgår bl.a.:

> "**Skadebeskrivelse**
> Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.
> - Nedbrydning i lægte ender i udhæng på bygning mod mellem bygning.
> - Revner i undertag, forskellige steder.
>
> Hvor stort er omfanget?
> - Nedbrydning i lægter er udhæng ca. 4m
> - Revner i undertag er forskellige steder som ikke er kortlagt.
>
> Hvad er årsagen til skaden?
> - Slid og ælde, at der utilset er kommet fugt til lægteenden og tegl måske vander ud mod vindskeden og dermed påvirker lægteenderne. Huller i undertag er formentlig grundet ælde.

Hvordan kan skaden repareres?
- Udskiftning af lægter.
- Undertag kan nok ikke tapes/repareres.

Hvad koster det at udbedre skaden?
- Uafklaret da det ikke videt om/hvad der er dækket.

Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?
- Oprindelig konstruktion fra 1967.

Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund dit svar)
- Formentlig. skaden er sket over tid og har med stor sandsynlighed været der ved overtagelsen

Ønsker kunden at bruge dig, netværkshåndværker, til udbedring (hvis forholdet er dækket)?
- Vides ikke."

Af selskabets taksators notat af 23/2 2024 efter besigtigelse fremgår bl.a.:

"Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres at være utæthed i undertaget og lægter i det område som er åbnet. til trods for at der ikke er monteret afstandslister, ikke har tegn på råd eller anden form for nedbrydning.

Ligeledes kan der på skråloftet ikke konstateres at være utæthed.

Indvendig i sammenbygningen er det af FT oplyst at hun i forbindelse med noget el-arbejde har haft åbnet op i konstruktionen mod tag. Der var ikke tegn på opfugtning i den forbindelse

FT er oplyst om at undertaget har udløb af levetid og at denne levetid på undertaget ikke kan sammenlignes med levetidsopslaget på tegltaget.

FT har en sag kørende mod BS som har udfærdiget TR, da hun mener taget ikke er korrekt beskrevet og at der er byttet rundt på nogle bygninger.

Ft er oplyst om at selv om der mangler afstandslister og at der er smårevner i undertaget, så udgør fejlkonstruktion i sig selv ikke en skade. Undertaget der er næsten SO år gammelt er med små revner, men det adskiller sig ikke fra hvad man kan forvente sig af en banevare der er 50 år gammel, og da der ikke kan konstateres at være en aktuel skade i den forbindelse, er FT oplyst at vi ikke dække udløb af byggematerialers levetid.

Det er aftalt at FT kontaktes onsdag den 24. april, for at aftale nærmere i forbindelse med ny besigtigelse, da egen tømrer muligvis påbegynder ta udskiftning den 1. maj."

Af skønserklæring af 15/4 2024 fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"**Oversigt over klagepunkter:**
Uddybende oversigt over klagepunkter fremsendt til Nævnenes hus:

43. 103939

I. At hele ejendommens byggeår er 1989 samt at tag er fra samme årstal, hvilket ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Ejendommens hovedhus er fra 1977, ligesom taget er fra 1977.
Tilbygning er fra 1989, ligesom taget er fra 1989. Tilstandsrapporten nævner ikke at ejendommen består af 2 ejendomme af forskellige årstal og forskellige tagsten.

2. At BS har byttet om på hvad der er hovedhus og hvad der er tilbygning. Hovedhus er fra 1977 og tilbygning er fra 1989.

3. Pkt. a-b i KL's klageskrift. Skimmelforekomst i soveværelse, forhøjede fugtniveauer i bryggers. Synlig skimmel og forhøjede fugtniveauer i soveværelse samt skimmellugt i hele det ældre hus. BS havde konstateret fugt i installationskasse i soveværelse. BS vurderede at fugt skyldes kondens fra vandstik/måler. Det var en forkert vurdering.

Pkt. c i KL's klageskrift. At rygning var sunket ved gavl på ældre hovedhus og at BS har overset sunken rygning ved gavl.

Pkt. d i KL's klageskrift. At der er skader på nyere tagsten, tagsten var knækkede, revnede og med afskalninger, BS har overset disse forhold.

Pkt. e i KL's klageskrift. At der mangler undertag/understrygning på nyere bygning fra 1989 og at BS har overset disse forhold. (Disse forhold er konstateret af rådgivende ingeniør på foranledning af KL).

4. På foranledning af KL har en murermester tilset taget på de 2 bygninger, sunken rygning ved gavl på ældre bygning og på nyere bygning, hvor tagsten var knækkede, revnede og med afskalninger. Murermester har konkluderet at sunken rygning skyldes knækket 1te(og defekte tagsten er en Romerfasags en K21. Disse forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapport fra 2021.

5. I sommeren har KL konstateret lugt i ældre/oprindelige bygning og at der løber vand ned langs ydermuren ved mellemtaget hvor vand(nedbør) løber ned på taget. På foranledning af KL har tømrer konstateret at undertag smuldrelog med huller hvor det ser ud til at der kommer vand ind. Der er konstateret råd i lægter og undertag. Forholdet er også forelagt murermester der konkluderer at forholdet skyldes at lægter er monteret på undertag uden afstandslægter. I en tilstandsrapport fra 2004 er der konstateret at tagsten rider/hviler af på tagpap på mellembygning med risiko for utætheder. Disse forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapport fra 2021.

Opsummering af klagepunkter fremsendt til Nævnenes hus af KL:
I. At hele bygningen er fra 1989, det er forkert, huset består af 2 bygninger, den ene er opført i 1977 og den anden i 1989.
2. At der er byttet om på hvilken bygning der er hovedhuset og hvilken der er tilbygning, idet bygningen fra 1977 er hovedhuset og bygningen fra 1989 er tilbygningen, men at BS og KC påstår at tilbygningen er hovedhuset.
3. Pkt. a: At BS tilsyneladende ikke målte for fugt i bryggers hvor tidligere vandskade opstod.
Pkt. b: At BS målte fugt i installationskasse i soveværelse ved væg til bryggers og at årsag var kondens hvilket er forkert, årsagen er følgeskade at tidligere vandskade.
Pkt. c: At BS har forsømt at beskrive synlig sunken rygning ved gavl på den ældre bygning.
Pkt. d: At BS har forsømt at beskrive synlige skader/risiko på tagsten på den nyere bygning.

Pkt. e: At BS har forsømt at beskrive undertag/understrygning på den nyere bygning.
4. At BS ikke har beskrevet at tagsten på ældre bygning lå og red på mellemtaget med risiko for utæt tagbelægning.

(Pkt. 5. Ikke nævnt i KL's opsummering i klageskrift.)
(At undertag ved mellemtaget smuldrer og er med huller hvor der ser ud til at komme vand ind.)

Klagers påstand:
At BS har lavet en lang række grove fejl, forsømmelser og mangler. Der er overset flere alvorlige synlige skader og risiko for skader.

Den bygningssagkyndiges forklaring:
På vegne af BS ved kvalitetschef, KC

Det er ikke vores vurdering, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende, idet den bygningssagkyndige har fulgt sikkerhedsstyrelsens vejledning I. og taget udgangspunkt i huset der er opført 1989 og som er det eneste hus (beboelse) der er opført på …, men hvor et tidligere atelier fra …, i forbindelse med opførelse af beboelse er blevet inddraget og godkendt til beboelse.

På tidligere atelier er der tale om en tagkonstruktion som ikke kan besigtiges fra bagsiden, da der er loft til kip og dermed ingen mulighed for at afklare, hvordan den skjulte konstruktion er eller tilstanden af denne.

Vedrørende mistanke om skimmelforekomst i soveværelse. Den bygningssagkyndige har ved gennemgangen lavet vejledende fugtmålinger, og har i den forbindelse altså lavet en vurdering ud fra dette, hvilket jo også er ud fra den oplysning, som han har fået gennem sælgeroplysningerne, nemlig at den tidligere skade med en utæt hane ved vaskemaskine var udbedret af forsikringen.

Vi kan ikke anerkende noget erstatningsansvar.
…
Ad 1 og 2
Huset, Litra A, er et enfamiliehus i et' plan. Opført i 1989, med et bebygget areal på 123 m2, i henhold til BBR, dateret 29. marts 2024.
Se foto 1-5.

BBR har noteret under bemærkninger for bygning, sammenbygget med bygning 1 iflg. tilladelse af 9.12.92. (Der er ingen bygning 1 på BBR og på kortmateriale).

Se foto/bilag 6. BBR-meddelelse og kort.

Der er ligeledes i form af bilag (20) i sagsagter en BBR-meddelelse fra 8. december 2020 med de samme fakta.

Der er registreret 2 bygninger på matriklen, en bygning 2 som er en carport og bygning 3 som er et fritliggende enfamiliehus med et noteret opførelsessår som værende 1989. Ejendommen består af en ældre bygning fra 1976 i henhold til bygningsattest udstedt af [kommunen], dateret den 9-2- 1976, med loft til kip i hele bygningen og ingen loftrum, og en nyere bygning fra 1989 med uudnyttet tagrum i henhold til afslutning af byggesag/ibrugtagningstilladelse udstedt af [kommu-

nen], dateret den 27-7-1989, sammenføjet af en mellembygning/forbindelsesrum til ældre bygning.

Se foto/bilag 7-8. Bygningsattest og afslutning af byggesag og foto 9.

Ad 1 og 2. Konklusion
Det er ejers pligt at BBR er opdateret i henhold til bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) og dermed pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret korrekt i BBR. BS har ikke pligt til at verificere/kontrollere at BBR er i overensstemmelse med faktiske forhold.
…
Ad. 3 a-b
Forholdene er udbedrede på foranledning af sælgers forsikring. Bryggers hvor den oprindelige skade var og som deraf afstedkom følgeskade i soveværelse. Se foto 10-13.
…
Ad. 3.c
Ældre bygning er beliggende i et villakvartersområde i terrænklasse 3, har helårsstatus.
Bygningen er med saddeltag og ca. 350 hældning. Tagbelægningen er en glaseret falsteglsten. Se foto 14. Ved gavl mod syd er tagsten lige under rygning mod øst skredet ned/sunket på ældre bygning fra 1976. Se foto 14-15.

Ad 3. c Konklusion: Tagsten skal tilrettes samt fastgøres og lægte eventuelt skiftes Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse.

Ad 3. c Fejl og forsømmelser: BS har i tilstandsrapporten ikke noteret nogen skader vedrørende tagsten der er skredet ned eller nedsunken rygning og der er ikke taget nogen forbehold omkring tag. Manglende vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af S&S.

Ad 3. c Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:
Overset/manglende noteret skade uden på beboelse - tag.

Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt:
Skader uden på beboelse —Tag.
Vurdering: Rød

Skade: Tagsten ved gavl mod syd lige under rygning mod Øst er skredet ned/sunket på ældre bygning.
Risiko: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion.
Bemærkning: -

Ad 3. c Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Det skønnes at arbejdet kan udføres for:
Materialer: Lægte og hjælpematerialer. 1.500,-
Arbejdsløn: 10 t á 600,00 6.000,- 7.500, -
Moms 25 %/0 1.875, -
Samlede, skønnede omkostninger. 9.375, -

Ad 3. c Forbedringer:
Udbedring af forholdet er en 100% reparation.
…
Ad 3. d
Nyere bygning er beliggende i et villakvartersområde i terrænklasse 3, har helårsstatus. Bygningen er med saddeltag og valm og ca. 35º hældning. Tagbelægningen er en K21 teglsten, oplagt uden undertag.
Der er flere tagsten med defekter i overflade/underflade og kanter på nyere bygning fra 1989. forholdet er primært konstateret udvendigt mod nord og inde i tagrum. Se foto 1, 3, 5, 16-27.
Tagrum er godt ventileret og der er ikke konstateret fugtindtrængning ved syn og skøn besigtigelsen.
Ad 3. d Konklusion: Tagbelægning er generelt med fejl og defekter i materiale.
Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse.
Tagbelægning inklusive inddækninger skal skiftes og nyt monteres efter producentens anvisninger.
Ad 3. d Fejl og forsømmelser: BS har i tilstandsrapporten ikke noteret nogen skader vedrørende beskadigede tagsten på nyere bygning og der er ikke taget nogen forbehold omkring tag.
(Der er noteret en grå skade som skade nr. 3 i tilstandsrapport vedrørende glaserede tagsten).
Manglende vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af S&S.

Ad 3. d Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

Overset/manglende noteret skade uden på beboelse - tag.
Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt:

Skader uden på beboelse —Tag.

Vurdering: Gul

Skade: Tagsten på nyere bygning med romerfalstagsten er med defekter/nedbrydning i form af afskalninger i overflade og langs kanter, især mod nord.

Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt.

Bemærkning: Den anvendte tagsten er en K21 tagsten. Forholdet vurderes at skyldes kvaliteten af teglsten samt frost/tø forhold.

Overset/manglende noteret skade inde i beboelse - tagrum.
Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt:

Skader inde i beboelse —Tagrum.

Vurdering: Gul

Skade: Tagsten, romerfalstagsten er med defekter/nedbrydning i form af afskalninger på underside og langs kanter på tagsten i hele tagrummet.

Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt.

Bemærkning: Den anvendte tagsten er en K21 tagsten. Der er på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret synlige utætheder.

Ad 3. d Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Det skønnes at arbejdet kan udføres for:

Materialer: Lægter, tagsten og hjælpematerialer samt stillads.
51.600,-
Arbejdsløn: 120 t å 600,00 72.000,-
123.600,-

Moms 25% 30.900,-

Samlede, skønnede omkostninger. 154.500,-

1 overslag er der regnet med en betontagsten med fugesystem.

Ad 3. d Forbedringer:
Udbedring af forholdet er en 40% reparation og 60% forbedring. Forbedringen er her skønnet til 60% på baggrund af en forventet levetid for tagstenen på 60 år.
…

Ad 3. e
Tagsten på nyere bygning er med romerfalstagsten med typebetegnelsen K21.

Ad 3. e Konklusion: Tagsten er konstrueret med et indbygget tætningssystem, hvorfor der ikke er krav/behov til understrygning eller undertag i henhold til producentens anvisninger.

Ad 3. e Fejl og forsømmelser:
Ingen fejl og forsømmelser.
…
Ad 4.
Tagsten på mellemtag var tilrettede og tilskåret så de ikke var i berøring med tagpaptag. Dette blev udført i forbindelse med udskiftning af tagbelægning på mellemtaget. Oplyst af KL. Se foto 28-29.
…
Ad 5.
Tag og tagbelægning på mellemtag er udskiftet. Konstruktioner under tagbelægning er ikke synlige og dermed en skjult konstruktion. Se foto 30"

Af fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af 27/6 2024 i ejendommen fra [rådgivningsfirma 1] indhentet af klageren fremgår bl.a.:"Efter aftale med [klageren], har vi besigtiget ejendommen ...

Besigtigelsen blev foretaget den 4. juni 2024.

1. Formål
Formålet med besigtigelsen var at udføre en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse i ejendommen ...

2. Baggrund
Det var forud for besigtigelsen oplyst at der var registreret utætheder i undertag af banevare. Det blev på besigtigelsestidspunktet oplyst at der havde været registreret at være rendt vand ned af husfacaden mod haven fra tagkonstruktionen. Tagbelægningen af tegl var fjernet dagen før besigtigelsen.

3. Konstruktion
Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Ejendommen blev ifølge tilgængeligt tegningsmateriale opført som atelier i 1976. Er senere ændret til bolig, som vurderes at være sket i forbindelse med opførelse af tilstødende ejendom opført som enfamilieshus i 1989 (iflg. BBR).

Tagkonstruktionen i den undersøgte ejendom var udført med teglsten på taglægter og undertag af banevare over bjælkespær med mellemliggende mineraluldsisolering. Mod boligen var der på undersiden af spærene dampspærre af plastikfolie og loftbeklædning af gipsplader på spredt forskalling, ført til kip. Undertaget var ført langs med spærene, fra tagfod til kip.

4. Metode
Den blotlagte del af tagkonstruktionen blev gennemgået visuelt.

Fugtforholdene i murværk og betondæk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette BL UNI 11 med B55 føler.

Træfugtindhold [%] blev målt med Gann Hydromette, BL Compact 1.

Relativ luftfugtighed og temperatur blev målt med Gann Hydromette, BL RH-T Flex. Overfladetemperatur blev målt med Gann Hydromette, BL Compact IR.

Tabel 1. Forklaring til måleværdier

Fugtværdier (vejledende)	Tørt	Fugtigt / vådt
Måling af fugt i gipsplade (Digitale enheder)	0 – 40 D	41 – 160 D
Måling af fugt i porebeton (Digitale enheder)	0 – 50 D	51 – 160 D
Måling af fugt i tegl, mursten (Digitale enheder)	0 – 70 D	71 – 160 D
Måling af fugt i beton (Digitale enheder)	0 – 90 D	91 – 160 D
Måling af træfugt [%]	8 – 15 %	16 – 27 %
Måling af relativ luftfugtighed i konstruktioner	< 75 %	76 - 100 %

5. Resultat

Der blev registreret lettere til kraftige nedbrydninger af taglægter, af rådagtig karakter, i store dele af den vestvendte tagflade og mindre dele af den østvendte tagflade. Der blev i dele af enkelte taglægter registreret svampemycelium, som visuelt vurderes at være angreb af Barksvamp (Corticiaceae).

Det kunne konstateres at der ikke var afstandslister mellem taglægter og oversiden af undertaget.

Tømrer gjorde opmærksom på at han havde registeret nedbrydninger af enkelt spær i den vestvendte tagflade, placeret over den nordvendte gavl. Der blev registreret kraftige nedbrydninger af rådagtig karakter i det anviste spær.

Flere steder blev der registreret revner i undertaget, bestående af asfaltpap, og der kunne enkelte steder konstateres at være forsøgt at reparere undertaget med nyere banevare.

Der blev etableret lokale oplukninger i undertaget, i områder midt på tagfladen og ved tagfod hvor der blev registreret kraftige nedbrydninger af taglægterne og revner i undertaget. Der var i de oplukkede områder mørkfarvninger i overfladen af det øverste lag isoleringsbatts, men der blev ikke registreret fugtrelaterede skader på blotlagte bygningsdele.

Træfugtighedsmålinger i det blotlagte træværk viste udelukkende acceptable fugtniveauer, på op til 14,4%.

Fig. 1 Østvendt tagflade
…
1. Tagbelægningen var fjernet på undersøgelsestidspunktet og der blev registreret synlige nedbrydninger af blotlagte taglægter

Fig. 2 Udsnit at østvendt tagflade

1. Der blev registreret nedbrydninger af taglægter, samt at der ikke var afstandslister langs med spærene mellem taglægter og undertag

Fig. 3 Udsnit af østvendt tagflade
1. Der blev registreret angreb af Barksvamp (Corticiaceae)

Fig. 4 Udsnit af tagflade
1. Der blev registreret revner i undertaget

Fig. 5 Udsnit af vestvendt tagflade
1. Der blev registreret nedbrydninger af blotlagte taglægter
2. Der var forsøgt reparation af undertaget med nyere banevare, som delvist var gledet nedad

Fig. 6 Udsnit af vestvendt tagflade ved stern
1. Der blev registreret større hul i undertaget over udhæng i område hvor der blev oplyst at være rendt vand ned ad facaden

Fig. 7 Nærbillede af tagkonstruktionen ved opfugtning i undertag midt på taglade
1. Der blev ved oplukning i undertaget midt på tagflade ikke registreret fugtrelaterede skader på bygningsdele under undertaget

Fig. 8 Nærbillede af taglægte
1. Der blev målt acceptable fugtniveauer i blotlagte taglægter (her14,4% træfugt)

Fig. 9 Nærbillede af tagkonstruktionen ved opfugtning i undertag ved tagfod
1. Der blev ikke registreret fugtrelaterede skader på bygningsdele i tagkonstruktionen ved oplukning i undertaget ved tagfoden

Fig. 10 Udsnit af tagkonstruktionen ved tagfod
1. Der blev målt acceptable fugtniveauer i spærrem ved tagfoden (her 8,8% træfugt)

6. Konklusion
Der blev ved besigtigelsen registreret nedbrydninger af blotlagte taglægter og enkelt spær, som vurderes at være forårsaget af fugtpåvirkninger fra vandindtrængning gennem utætheder i tagbelægningen over en årrække.

Der blev i lokale områder af taglægterne registreret synlige angreb af Barksvamp (Corticiaceae). Nedbrydningerne i taglægterne og spæret vurderes som 90% rådskade og 10% svampeskade2. Nedbrydningerne af taglægterne blev samlet vurderet at svare til en tagflade.

Idet der ikke var afstandslister langs med spærene mellem taglægterne og undertaget, vurderes der, grundet kontakten mellem taglægterne og undertaget, at være blevet tilført fugt/vand til taglægterne ved vandindtrængning gennem utætheder i tagfladen. De manglende afstandslister vurderes ligeledes at have reduceret ventilationen på undersiden af tagfladen, hvilket kan have begrænset udtørring af taglægterne og være en medvirkende årsag til nedbrud af taglægterne.

Nedbrydningerne af spæret i den vestvendte tagflade over den nordvendte gavl, vurderes at være forårsaget af fugtpåvirkning gennem utætheder i undertaget i dette område.

I området hvor der blev oplyst at være løbet vand fra tagkonstruktionen ned ad facaden, blev der registreret at være hul i undertaget i område over tagudhænget. Det vurderes derfor at vandindtrængning gennem utætheder i tagfladen her er løbet ned langs med undertaget og gennem hullet over tagudhænget, hvilket har resulteret i at der er løbet vand ned langs den udvendige side af ydervæggen.

Med undtagelse af spæret over den nordvendte gavl, blev der ved besigtigelsen ikke registreret tegn på fugtrelaterede skader i tag-/loftkonstruktionen under undertaget, som følge af vandindtrængning gennem revner i undertaget.

På baggrund af det undersøgte blev det anbefalet at få fjernet alle taglægterne og udskifte den nedbrudte del af spæret.

Da der ikke blev registreret fugtrelaterede skader på isoleringsmaterialet i tagkonstruktionen, blev det ikke vurderet nødvendigt at udskifte dette.

Ved reetablering skal det være sikret at der er tilstrækkelig afstand mellem undertaget og taglægterne."

Af afgørelse af 27/6 2024 fra Nævnenes hus fremgår bl.a.:

"Den bygningssagkyndige skal betale 75.300 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen.

Udgifterne til syn og skøn deles således, at 3.500 kr. inkl. moms skal betales af klager, og 3.750 kr. inkl. moms skal betales af den bygningssagkyndige til nævnet, jf. faktura.

Klager får klagegebyret på 275 kr. tilbage.

Sagsfremstilling
Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på nævnsmøde den 19. juni 2024.

Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:
I. Bygningernes opførelsesår.
2. Hovedbygning og tilbygning er byttet rundt.
3.
a. Fugt i soveværelse.
b. Fugt i bryggers.
c. Sunket rygning ved gavl.
d. Skader på tagsten.
e. Manglende undertag/understrygning.
4. Tagstens kontakt med mellemtagets tagpap.
5. Mellemtagets undertag smuldrer og har huller.

Klager har gjort krav på 340.000 kr.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring.

Forsikringsselskabet har delvist dækket forhold 3c.

Selvrisiko er 5.300 kr.

Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse
Forhold I og 2
Skønsmanden konstaterede, at ejendommen består af 123 kvadratmeter beboelse fordelt på en ældre bygning fra 1976 og en nyere bygning fra 1989, herunder mellembygning/forbindelsesrum mellem de to bygninger.

Skønsmanden bemærker, at det er ejers pligt at sikre, at BBR er opdateret og registreret med korrekte oplysninger, og at den bygningssagkyndige ikke har pligt til at kontrollere, at oplysningerne i BBR er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Nævnet bemærker, at klager var bekendt med eller havde en formodning om, at den ene af de to bygninger var ældre end den anden inden købet af ejendommen, idet klager har oplyst, at klager spurgte ejendomsmægleren til alderen på den ældre bygning i købsprocessen. Det fremgår ligeledes af både skade 7 og sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at bygningerne ikke er lige gamle.

Nævnet finder, at den bygningssagkyndige ikke har begået en ansvarspådragende fejl i angivelsen af tagets statistiske restlevetid, henset til, at det fremgår af de øvrige oplysninger i tilstandsrapporten, at sælger har oplyst, at der er det oprindelige tag på beboelsesbygningen, og at det bl.a. af BBR og salgsopstillingen fremgik, at ejendommen er opført i 1989, hvilket er korrekt for så vidt angår den nyere bygning. Eftersom der alene kan angives et tag for ejendommens hovedbygning, finder nævnet, at det i den foreliggende situation ikke er forkert eller misvisende at benævne den nyeste og største af bygningerne for ejendommens hovedbygning.

Nævnet finder i øvrigt i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har pligt til at kontrollere oplysningerne i BBR. Den bygningssagkyndige har mulighed for at gøre opmærksom på åbenlyse afvigelser i forhold til BBR i tilstandsrapporten, men det er som udgangspunkt ikke i sig selv ansvarspådragende, hvis den bygningssagkyndige ikke anfører en åbenlys afvigelse.

Nævnet bemærker, at en tilstandsrapport ikke har til formål nærmere at undersøge eller endeligt klarlægge alderen på konkrete bygningsdele for at indføre disse oplysninger i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige kan derfor som udgangspunkt lægge sælgers oplysninger om bl.a. tagets alder til grund.

Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 3a, 3b, 4 og 5
Skønsmanden konstaterede, at forholdene er udbedret.

Nævnet træffer afgørelse i en klagesag på grundlag af en samlet konkret vurdering af alle sagens oplysninger. Nævnet lægger i almindelighed betydelig vægt på skønsmandens vurdering, mens f.eks. erklæringer, som er ensidigt indhentet af den ene part, eller fotos, som fremlægges af den ene part, normalt ikke tillægges væsentlig betydning.

Hvis et forhold i det væsentlige er ændret eller udbedret ved skønsforretningen, vil det i øvrigt normalt ikke være muligt gennem syn og skøn at konstatere, hvordan tilstanden var, da den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen. Nævnet vil derfor som det helt klare udgangspunkt afvise at behandle klagepunkter, hvor det pågældende forhold er helt eller delvist udbedret eller i øvrigt er ændret.

Nævnet finder herefter, uanset de indsendte oplysninger, at klagepunkterne er bevismæssigt uegnet til behandling i den sagsbehandlingsform, nævnet anvender. Klagepunkterne afvises derfor, jf.
bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3.

Forhold 3c
Skønsmanden konstaterede, at tagstenene ved gavlen mod syd under rygningen mod øst er sunket
på den ældre bygning. Skønsmanden vurderer, at forholdet var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen for over 3 år siden, og at det på den baggrund er en fejl, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have registreret forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Da skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, fastsættes erstatningen i overensstemmelse med nævnets praksis til klagers selvrisiko til ejerskifteforsikringen på 5.300 kr. Parternes bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 3d
Skønsmanden konstaterede flere tagsten med defekter i overflade/underflade og kanter på den nyere bygning. Skønsmanden konstaterede de fleste afskalninger mod nord. Skønsmanden konstaterede ikke tegn på fugtindtrængning i tagrummet. Skønsmanden vurderer, at tagrummet er godt ventileret. Skønsmanden vurderer, at forholdet var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at forholdet var til stede og synligt ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i 2021. Den bygningssagkyndige har derfor begået en fejl ved ikke at have registreret forholdet i tilstandsrapporten og er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønsmandens overslag skønsmæssigt til 70.000 kr. efter fradrag for forbedring, idet nævnet bemærker, at der ikke sker fradrag for forbedring for så vidt angår udgifter til stillads. Parternes bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 3e
Skønsmanden konstaterede, at tagbelægningen på den nyere bygning er romerfalstagsten, som har
et indbygget tætningssystem, der ikke kræver understrygning eller undertag.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige derfor ikke har begået fejl i tilstandsrapporten.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke Har begået en fejl ved ikke at anføre forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Sammenfatning
Den bygningssagkyndige skal betale 75.300 kr. i erstatning til klager.

Sagsomkostninger mv.
Under henvisning til sagens udfald deles omkostningerne til syn og skøn således, at klager skal betale 3.500 kr. inkl. moms, og den bygningssagkyndige skal betale 3.750 kr. inkl. moms til nævnet, j f. faktura.

Klager får klagegebyret retur."

Af tilbud af 13/12 2025 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

TILBUD

Udskiftning af tagbelægning
Ifølge aftale fremsendes hermed tilbud på løsning af opgaven.

Beskrivelse	Pris
1 Opsætning og nedtagnig af stillads inkl. lukning af huller med betonfix	27.000,00
2 Leje af stillads i byggeperiode	13.800,00
3 Opsætning og nedtagning a skurvogn inkl. tilslutning til udendørshane og stik Hvis ikke der er direkte adgang til vand og el, kan vvs og elektriker kommer ud over)	6.400,00
4 leje og nedtagning af skurvogn i byggeperioden	5.300,00
5 Nedrivning og bortskaffelse af eksisterede tagbelægning og tilbehør inkl. lægter, samt afdækning af taget med tunge gummipresseninger.	24.900,00
6 Opretning af spær med nyt 45*195mmspærtræ på siden af alle spær for at sikre ventilation samt plads til isolering. På overkant af ensisterende spær monteres vinkelbeslag 50 uden ribbe pr. meter.	26.400,00
7 Opbygning af tagfod i 21mm krydsfiner	13.800,00
8 Levering og monteirng af wutop Termo banevare udnertag inkl. 25*50mm trykimprægnerede afstandslister.	37.700,00
9 Levering og montering af taglægter, rygningslægte og undertagsopstrammere klar til tegl.	47.700,00
10 Levering og montering af 2stk ventilationsstudse ca. 20cm fra kippen i hvert spærfag (1 på hver side) samt i skotrender og langs grater 1 i hvert spærfag.	10.400,00
11 Levering og montering af tagbelægning i stil med eksisterende. Endelig sten skal fastlægges og pris kan variere.	74.100,00
12 Levering og montering af ventileret rynging inkl-. Rygningsbånd	19.700,00
13 Levering og montering af 2stk ventilationshætte til aftræk	7.500,00
14 Inddækning af skorstne med wakaflex og zink løskant	5.100,00
15 Levering og montering af tagrender som Rheinzink 12"	33.600,00
16 Levering og monteirng af 87mm nedløb	4.700,00
17 Tillæg for transport af materialer og affald grundet bygningens beliggenhed og dårlige adgangsforhold.	41.600,00
Total ekskl. moms	kr 399.700,00
Moms (%)	kr 99.925,00
Total inkl. moms	**kr 499.625,00**

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

Ankenævnet *for* Forsikring

55. 103939

"**18. Hvad dækker forsikringen**
…
Skade
18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
…
f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.
g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom med en ejerskifteforsikringspolice, der trådte i kraft den 1/5 2021. Klageren anmeldte den 4/11 2022 telefonisk, at der var fugt og skimmel. Nævnet lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at sagen for nævnet omhandler afskalninger på den del af ejendommen, der er fra 1989 med et rødt tegltag, og undertaget på den del af ejendommen, der er fra 1976 med et sortglaseret tegltag. Klageren har ved afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige modtaget 70.000,00 kr. i erstatning efter fradrag for forbedring for fejl begået af den bygningssagkyndige ved manglende registrering af tagsten med defekter i overflade/underflade og kanter på det røde tegltag. Hvad angår skaderne på det røde tegltag, ønsker klageren, at selskabet dækker skaden med 206.800,00 kr. efter fradrag af erstatningen på 70.000,00 kr. og afskrivning. Hvad angår undertaget, på den del af ejendommen med det sortglaserede tag, så ønsker klageren, at selskabet skal dække det nye undertag, der er lagt.

56. 103939

Klageren har anført, bl.a. at for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige den 27/6 2024 har afgjort, at de anmeldte skader på det røde tegltag udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Det fremgår af skønserklæringen af 10/4 2024, at "der er tale om en skade og at tagbelægningen generelt er med fejl og defekter i materiale og at tagbelægningen inklusive inddækninger skal skiftes og nye monteres efter producentens anvisninger". Klageren har anført, at der ingen tvivl er om, at skaderne på det røde tegltag er en skade og risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader i forsikringsbetingelsernes forstand. Skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet og skaderne fremgik ikke af tilstandsrapporten. Klageren har påpeget, at den tegnede ejerskifteforsikring hos selskabet til 23.278 kr. netop blev tegnet, for at sikre forsikringsdækning for skader og risiko for skader, som ikke fremgik at tilstandsrapporten. De konstaterede skader og risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader der er på mit røde tegltag er afgjort af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige som sådan og er derfor et faktum. Selskabet er dermed ifølge forsikringsbetingelserne forpligtet til at dække dem. Klageren har anført, at "ikke desto mindre fremturer Gjensidige med at desavouere dommerne for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse, idet Gjensidige Forsikring nægter, at der er tale om en skade. Det gør Gjensidige Forsikring bl.a. ved hjælp af manipulation og citatfusk og på den baggrund fejlagtige påstande, hvorfor jeg desværre er nødt til minutiøst at imødegå alle de falske argumenter fra Gjensidiges side, såvel som at berigtige de ændrede citater og ordlyd fra forsikringsbetingelserne såvel som fra skønsmandens og Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelser". Klageren har anført, at hun overfor selskabet igen og igen har understreget, at forsikringsbetingelsernes pkt. 18.J definerer skader som følger: "ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand", såvel som at der intet står om "utætheder eller fugtindtrængning", udover "lækage", som kan tydes i den retning, perseverer Gjensidige i, at der ikke er konstateret fugtindtrængning, og at der derfor ikke er en skade. Klageren har anført, at "jeg er klar over, at grunden til, at Gjensidige persevererer vedr. begreberne 'utætheder' og 'fugtindtrængning', selv om de ikke nævnes i pkt. 18.3, er, at de er nævnt

i forsikringsbetingelsernes pkt. 25 som 'eksempler på forhold som i almindelighed vil være dækningsberettigede'. Men jeg skal påpege, at det kun er 'eksempler' og altså overhovedet ikke er en facitliste over hvad definitionen af dækningsberettigede skader er". Klageren har påpeget, at de faktuelle fysiske skader der er på taget – afskalninger i form af brud, revnedannelser, deformering, svækkelse og ødelæggelse – eksplicit er nævnt som dækningsberettigende skader i pkt. 18.3. Klageren har anført, at det derfor er logisk, at disse fysiske skader har stor konstruktiv betydning for bygningen, hvorfor selskabet har udeladt ordet "fysisk". Klageren har anført, at taget er behæftet med de fysiske skader brud, revnedannelser, afslag, svækkelse og ødelæggelse, inde og ude på tagstenenes over- og underflade og kanter, ude især mod nord og inde i hele tagrummet. Taget er på ingen måder fysisk intakt. Hvad angår, at der er tale om K21 teglsten, har klageren anført, at selskabet har vidst, at tagbelægningen er falsteglsten, da det står i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at hun har købt et hus med tagbelægning af falsteglsten, hvor tilstandsrapporten anfører ved tabelopslag, at taget fra 1989 forventedes at kunne holde til år 2089. Klageren har påpeget, at det desuden fremgår, at "hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten". Hvad angår, at selskabet anfører, at der ikke er aktuelle skader på bygningen – hverken i form af utætheder, fugtindtrængning eller nedbrydninger – har klageren anført, at det er komplet usandt. Skønsmanden har netop ordret beskrevet, at der er tale om en "skade som består af defekter/nedbrydning i overflade og underflade og kanter på teglstenene, udvendigt særligt mod nord og inde i hele tagrummet". Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige har afgjort, at der er tale om en aktuel skade. Hvad angår, at selskabet ikke vurderer, at de pågældende afskalninger medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen og lægger til grund herfor, at afskalningerne har eksisteret i en årrække og til trods herfor, jf. ovenstående ikke har medført aktuelle skader på bygningen i form af utætheder, fugtindtrængning eller nedbrydninger, har klageren anført, at det igen ikke passer. Skønsmanden har netop anført, at "skaden består af defekter/nedbrydning". Hvad angår, at selskabet skriver, at selskabet ikke sidestiller længere sigt med nærliggende risiko, har klageren påpeget, at selskabet igen redigerer i skønserklæringen og har tilføjet ordet "længere" (sigt), hvor skønsmanden skriver "på sigt". Hvad angår, at selskabet skriver, at "vi må for god ordens skyld også bemærke, at det er et grundprincip indenfor

forsikringsretten, at der ikke kan opnås erstatning for samme forhold 2 gange, jf. forsikringsaftalelovens § 39, ligesom der i ejerskifteforsikringen, vil blive foretaget fradrag for forbedringer, jf. forsikringsbetingelserne og tabelopslag 22 og 24", har klageren anført, at selskabet igen misinformerer. For forsikringsaftalelovens § 39 anfører intet om, "at der ikke kan opnås erstatning for samme forhold to gange", som selskabet påstår. Det forsikringsaftalelovens § 39 derimod udsiger er, "at forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede erstatning end hvad der kræves til den lidtes skades dækning". Ifølge Karnovs bemærkninger betyder det, "at forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede mere i erstatning end der går til den lidtes tab". Klageren har henvist til, at skønsmanden anslog, at pga. skaderne på taget skal "tagbelægningen inklusive inddækninger skiftes og nyt monteres efter producentens anvisninger". De samlede omkostninger hertil, hvor der er regnet med betontagsten og ikke røde tegl, som arkitekten har bestemt, blev anslået til 154.000 kr. Klageren har anført, at dette estimat klart er et budget, der ikke på nogen måde er realistisk. Klageren har oplyst, at hun derfor har bedt [murerfirma] om de reelle omkostninger på udskiftning til et nyt monteret rødt tegltag med RT 801 naturrød vingetagsten. Prisen er skønnet til 326.050 kr. Klageren har oplyst, at det ifølge murermesteren udelukkende er etablering af lovbefalet undertag til 36.300,00 kr., som udgør forbedringer. Klageren har anført, at de 70.000,00 kr. som hun har fået i erstatning, således på ingen måde dækker udbedring af skaden. Den lidte skade er således 290.500 kr. Heraf skal trækkes erstatning på 70.000,00 kr. og den resterende andel udgør således 220.000 kr. Klageren har henvist til, at der i henhold til forsikringsbetingelserne er tale om et tegltag tabel B, der i 2021 var 32 år gammelt. Erstatningen vil derfor være ca. 94% = 206.800,00 kr. som selskabet skal dække. Hvad angår undertaget, på den del af ejendommen der har sortglaseret tegl, har klageren anført, at det fremgår af rapporten fra [rådgivningsfirma 1], "at undertaget var opfugtet". Klageren har henvist til de to fotografier figur 7+9, hvoraf det fremgår af teksten til billederne, at "nærbillede af tagkonstruktionen ved opfugtning i undertag midt på tagplade" og "nærbillede af tagkonstruktionen ved opfugtning i undertag ved tagfod". Klageren har påpeget, at det altså fremgår sort på hvidt, at undertaget var opfugtet. Klageren har anført, at "asfaltpap (bitumen) som er et uorgansik materiale kan altså sagtens opfugtes, når der konstant er vand på det, som selvfølgelig over tid kan nedbryde det, ligesom asfaltbelægning på veje sagtens kan nedbrydes af vand

der oplemmes ovenpå asfalten. Det fremgår altså af rapporten fra [rådgivningsfirma 1], at undertaget af asfaltpap var opfugtet – og det kan kun ske, når vandet ikke løber af, men stases op – og det er netop det, der er sket på taget på grund af de manglende afstandslister. Undertaget var opfugtet, fordi der "ikke var afstandslister, mellem taglægter og undertag, hvilket også var grunden til, at lægterne var rådne". Det fremgår også af rapporten fra [rådgivningsfirma 1], at "idet der ikke var afstandslister langs med spærene mellem taglægterne og undertaget, vurderes det, grundet kontakten mellem taglægterne og undertaget, at være blevet tilført fugt/vand til taglægterne ved vandindtrængning gennem utætheder i tagfladen. De manglende afstandslister vurderes ligeledes at have reduceret ventilationen på undersiden af tagfladen, hvilket kan have begrænset udtørring af taglægterne og være medvirkende årsag til nedbrud af taglægterne". Klageren har anført, at det er korrekt, at manglende afstandslister i sig selv i almindelighed ikke vil være dækningsberettigede, men det er heller ikke det der er tale om. Skaden som er anmeldt er det perforerede og ødelagte tagpapundertag, som er perforeret pga. opfugtning. Klageren har anført, at opfugtningen er sket pga. manglende afstandslister mellem taglægter og undertaget.

Selskabet har afvist dækning af afskalninger på det røde tegltag med henvisning til bl.a., at forholdet ikke udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Selskabet har anført, at forholdet ikke i sig selv udgør en aktuel skade, at det ikke har medført aktuelle skader på bygningen, og heller ikke udgør et forhold, som på overtagelsestidspunktet har medført nærliggende risiko for skader på bygningen. Selskabet har anført, at de konstaterede afskalninger ikke er af et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Der er konstateret afskalninger i begrænset omfang på over – og underfladen og kanter, men primært udvendigt mod nord og i tagrummet. Selskabet har påpeget, at klageren allerede har fået tilkendt erstatning fra den beskikkede bygningssagkyndige for de pågældende afskalninger ved udskiftning af tegltaget. Erstatningen er fastsat af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og der er i erstatningen fratrukket forbedringer. Selskabet har anført, at klageren ikke kan få dækning fra både ejerskifteforsikringen og den beskikkede bygningssagkyndige. Selskabet har henvist til forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1, hvor det er

fastlagt, at der skal være tale om et økonomisk tab for forsikringstager – det såkaldte "berigelsesforbud". Hvad angår, at skønsmanden vurderer, at afskalningerne skulle anføres i tilstandsrapporten med gul karakter, har selskabet anført, at karakteren gul beskriver skader, som medfører alvorlige konsekvenser på længere sigt. "Længere sigt" er, når det skønnes at skaden vil udvikle sig negativt efter en periode på ca. 2 år. Selskabet har påpeget, at der efter en periode på 5 år fortsat ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af de konstaterede afskalninger. Selskabet har anført, at dette underbygger, at afskalningerne ikke på overtagelsestidspunktet har indebåret en nærliggende risiko for skade på bygningen. Hvad angår undertaget med revner/huller på det sortglaserede tegltag, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved undertaget, som adskiller sig i nævneværdigt omfang fra et tilsvarende undertag af samme alder og at skadesbegrebet således ikke er opfyldt. Selskabet har videre afvist dækning af undertaget med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 19 H, hvoraf det fremgår, at der ikke er dækning for materialers udløb af levetid.

Det fremgår af skønserklæring af 15/4 2024, at "Oversigt over klagepunkter: … Pkt. d i KL's klageskrift. At der er skader på nyere tagsten, tagsten var knækkede, revnede og med afskalninger, BS har overset disse forhold. … Pkt. d: At BS har forsømt at beskrive synlige skader/risiko på tagsten på den nyere bygning. … Ad 3. d Nyere bygning er beliggende i et villakvartersområde i terrænklasse 3, har helårsstatus. Bygningen er med saddeltag og valm og ca. 35^{o} hældning. Tagbelægningen er en K21 teglsten, oplagt uden undertag. Der er flere tagsten med defekter i overflade/underflade og kanter på nyere bygning fra 1989. forholdet er primært konstateret udvendigt mod nord og inde i tagrum. Se foto 1, 3, 5, 16-27. Tagrum er godt ventileret og der er ikke konstateret fugtindtrængning ved syn og skøn besigtigelsen. Ad 3. d Konklusion: Tagbelægning er generelt med fejl og defekter i materiale. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse. Tagbelægning inklusive inddækninger skal skiftes og nyt monteres efter producentens anvisninger. Ad 3. d Fejl og forsømmelser: BS har i tilstandsrapporten ikke noteret nogen skader vedrørende beskadigede tagsten på nyere bygning og der er ikke taget nogen forbehold omkring tag. (Der er noteret en grå skade som skade nr. 3 i tilstandsrapport vedrørende glaserede tagsten). Manglende vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af

61. 103939

S&S. Ad 3. d Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: Overset/manglende noteret skade uden på beboelse - tag. Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse —Tag. Vurdering: Gul Skade: Tagsten på nyere bygning med romerfalstagsten er med defekter/nedbrydning i form af afskalninger i overflade og langs kanter, især mod nord. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt. Bemærkning: Den anvendte tagsten er en K21 tagsten. Forholdet vurderes at skyldes kvaliteten af teglsten samt frost/tø forhold. Overset/manglende noteret skade inde i beboelse - tagrum. Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader inde i beboelse —Tagrum. Vurdering: Gul Skade: Tagsten, romerfalstagsten er med defekter/nedbrydning i form af afskalninger på underside og langs kanter på tagsten i hele tagrummet. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt. Bemærkning: Den anvendte tagsten er en K21 tagsten. Der er på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret synlige utætheder.
Ad 3. d Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Det skønnes at arbejdet kan udføres for:
Materialer: Lægter, tagsten og hjælpematerialer samt stillads. 51.600,- Arbejdsløn: 120 t å 600,00 72.000,- 123.600,- Moms 25% 30.900,- Samlede, skønnede omkostninger. 154.500,-
1 overslag er der regnet med en betontagsten med fugesystem. Ad 3. d Forbedringer: Udbedring af forholdet er en 40% reparation og 60% forbedring. Forbedringen er her skønnet til 60% på baggrund af en forventet levetid for tagstenen på 60 år".

Det fremgår af fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af 27/6 2024, at "det var forud for besigtigelsen oplyst at der var registreret utætheder i undertag af banevare. Det blev på besigtigelsestidspunktet oplyst at der havde været registreret at være rendt vand ned af husfacaden mod haven fra tagkonstruktionen. Tagbelægningen af tegl var fjernet dagen før besigtigelsen. … Ejendommen blev ifølge tilgængeligt tegningsmateriale opført som atelier i 1976. Er senere ændret til bolig, som vurderes at være sket i forbindelse med opførelse af tilstødende ejendom opført som enfamilieshus i 1989 (iflg. BBR). Tagkonstruktionen i den undersøgte ejendom var udført med teglsten på taglægter og undertag af banevare over bjælkespær med mellemliggende mineraluldsisolering. Mod boligen var der på undersiden af spærene dampspærre af

plastikfolie og loftbeklædning af gipsplader på spredt forskalling, ført til kip. Undertaget var ført langs med spærene, fra tagfod til kip. … 5. Resultat Der blev registreret lettere til kraftige nedbrydninger af taglægter, af rådagtig karakter, i store dele af den vestvendte tagflade og mindre dele af den østvendte tagflade. Der blev i dele af enkelte taglægter registreret svampemycelium, som visuelt vurderes at være angreb af Barksvamp (Corticiaceae). Det kunne konstateres at der ikke var afstandslister mellem taglægter og oversiden af undertaget. Tømrer gjorde opmærksom på at han havde registeret nedbrydninger af enkelt spær i den vestvendte tagflade, placeret over den nordvendte gavl. Der blev registreret kraftige nedbrydninger af rådagtig karakter i det anviste spær. Flere steder blev der registreret revner i undertaget, bestående af asfaltpap, og der kunne enkelte steder konstateres at være forsøgt at reparere undertaget med nyere banevare. Der blev etableret lokale oplukninger i undertaget, i områder midt på tagfladen og ved tagfod hvor der blev registreret kraftige nedbrydninger af taglægterne og revner i undertaget. Der var i de oplukkede områder mørkfarvninger i overfladen af det øverste lag isoleringsbatts, men der blev ikke registreret fugtrelaterede skader på blotlagte bygningsdele. Træfugtighedsmålinger i det blotlagte træværk viste udelukkende acceptable fugtniveauer, på op til 14,4%. … 6. Konklusion Der blev ved besigtigelsen registreret nedbrydninger af blotlagte taglægter og enkelt spær, som vurderes at være forårsaget af fugtpåvirkninger fra vandindtrængning gennem utætheder i tagbelægningen over en årrække. Der blev i lokale områder af taglægterne registreret synlige angreb af Barksvamp (Corticiaceae). Nedbrydningerne i taglægterne og spæret vurderes som 90% rådskade og 10% svampeskade2. Nedbrydningerne af taglægterne blev samlet vurderet at svare til en tagflade. Idet der ikke var afstandslister langs med spærene mellem taglægterne og undertaget, vurderes der, grundet kontakten mellem taglægterne og undertaget, at være blevet tilført fugt/vand til taglægterne ved vandindtrængning gennem utætheder i tagfladen. De manglende afstandslister vurderes ligeledes at have reduceret ventilationen på undersiden af tagfladen, hvilket kan have begrænset udtørring af taglægterne og være en medvirkende årsag til nedbrud af taglægterne. Nedbrydningerne af spæret i den vestvendte tagflade over den nordvendte gavl, vurderes at være forårsaget af fugtpåvirkning gennem utætheder i undertaget i dette område. I området hvor der blev oplyst at være løbet vand fra tagkonstruktionen ned ad facaden, blev der registreret at være hul i undertaget i

område over tagudhænget. Det vurderes derfor at vandindtrængning gennem utætheder i tagfladen her er løbet ned langs med undertaget og gennem hullet over tagudhænget, hvilket har resulteret i at der er løbet vand ned langs den udvendige side af ydervæggen. Med undtagelse af spæret over den nordvendte gavl, blev der ved besigtigelsen ikke registreret tegn på fugtrelaterede skader i tag-/loftkonstruktionen under undertaget, som følge af vandindtrængning gennem revner i undertaget. På baggrund af det undersøgte blev det anbefalet at få fjernet alle taglægterne og udskifte den nedbrudte del af spæret. Da der ikke blev registreret fugtrelaterede skader på isoleringsmaterialet i tagkonstruktionen, blev det ikke vurderet nødvendigt at udskifte dette. Ved reetablering skal det være sikret at der er tilstrækkelig afstand mellem undertaget og taglægterne".

Det fremgår af afgørelse af 27/6 2024 fra Nævnenes hus, at "den bygningssagkyndige skal betale 75.300 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen. … **Sagsfremstilling** Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på nævnsmøde den 19. juni 2024. Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten: … d. Skader på tagsten. … **Begrundelse** … Forhold 3d Skønsmanden konstaterede flere tagsten med defekter i overflade/underflade og kanter på den nyere bygning. Skønsmanden konstaterede de fleste afskalninger mod nord. Skønsmanden konstaterede ikke tegn på fugtindtrængning i tagrummet. Skønsmanden vurderer, at tagrummet er godt ventileret. Skønsmanden vurderer, at forholdet var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at forholdet var til stede og synligt ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i 2021. Den bygningssagkyndige har derfor begået en fejl ved ikke at have registreret forholdet i tilstandsrapporten og er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønsmandens overslag skønsmæssigt til 70.000 kr. efter fradrag for forbedring, idet nævnet bemærker, at der ikke sker fradrag for forbedring for så vidt angår udgifter til stillads. Parternes bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat".

64. 103939

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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.

Afskalninger på ejendommens røde tegltag

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved det røde tegltag, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til erstatningen vedrørende manglende anmærkning på 70.000,00 kr., som klageren har modtaget fra den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret vandindtrængning eller godtgjort skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand som følge af afskalningerne på det røde tegltag, og at den omstændighed, at der er afskalninger på tegltaget, efter nævnets vurdering ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at den omstændighed, at den pågældende type tag af K21 teglsten kan have en kortere levetid i forhold til andre typer tegltage, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser eksempelvis til sagerne 95348 og 81229.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den bygningssagkyndiges angivelse af restlevetiden for tegltaget er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19 h, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Undertag på ejendommen med det sortglaserede tag

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af undertaget på ejendommen

med det sortglaserede tag under henvisning til, at forsikringen undtager "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at der er tale om undertaget på den del af ejendommen, der er fra 1976, og at undertaget på anmeldelsestidspunktet i 2022 således var cirka 46 år gammelt, og at den forventede levetid derfor må anses for at være udløbet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19 g, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

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.



Peter Thønnings