

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 105414:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 15/2 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skadeanmeldelsen vedrører en forkert opbygget tagkonstruktion, som ikke overholder gældende retningslinjer og var til stede allerede ved overtagelsen af ejendommen. Fejlen omfatter blandt andet forkert montering og materialeanvendelse, hvilket har medført fugt i tagrummet og risiko for nedsat levetid på taget. Forholdet fremgik ikke tilstrækkeligt af tilstandsrapporten, og anmeldelsen angår derfor den konstruktionsmæssige fejl og mangelfulde beskrivelse – hvorfor der søges erstatning gennem forsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning/godtgørelse, minimum svarende til tilbuddets størrelse (bilag 23), til udbedring af de fejl og mangler der blev fundet på loftet/i taget – og som burde være beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har den 27/4 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af indklagede, i det følgende benævnte Domus Forsikring skal jeg nedennævnte kommentere den af klager indleverede klage.

Ankenævnet for Forsikring

2.

105414

i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag, efter det oplyste den 10. april 2020 (dispositionsdatoen) overtog klager ejendommen beliggende ...

Kopi af købsaftalen fremlægges som bilag A.

Klager fik forud for købet udleveret tilstandsrapport, der fremlægges som sagens bilag B, og hvor-af side 8 med hensyn til tag- og tagkonstruktion fremgik følgende:

1. Tagkonstruktion/belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der ses revnet tagbelægning flere steder. Ses eksempelvis på tagfladen mod syd på begge sider af tilbygningen. Note: Der vurderes at være usat tagbelægning og dermed risiko for fugtindtrængen og følgeskader.
	K1	Tagflader er med mos- og algebegrøning. Ses på alle flader, primært mod nord.
	K1	Der er konstateret nedbrydning i kanter og overflader, samt overfladerovner, på tagbelægningen. Note: Der er ikke konstateret synlige utætheder eller forhøjet fugt i tagrum.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Krydsfiner på gavle ses med begyndende delaminering. Eksempelvis mod syd.
	K2	Vindskeder ses med trænedbrydning. Eksempelvis mod syd.
1.8 Spær og lægter	K1	Spær og lægter ses med fugtskold i loftet. Note: Forholdet skønnes at stemme fra tidligere tagbelægning og der kunne ikke konstateres forhøjet fugtindhold på besigtigelsestidspunktet.
1.10 Undertage/understrykning	K0	Undertag i den første del af tilbygningen er defekt, med forvret overfalde. Note: Undertaget skønnes at stamme fra et forhold i den tidligere tagkonstruktion, som ikke længere er aktuelt, hvorfor der ikke skønnes at være risiko forbundet med

Klager har efterfølgende (efter den første klagenævnsbehandling) efter det oplyste fremskaffet tidligere tilstandsrapport, der fremlægges som bilag C.

I forbindelse med at klager i 2023 flere år efter overtagelsesdagen anmeldte forhold vedrørende tag- og tagkonstruktion, som dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring lod Domus Forsikring taksator ... foretage besigtigelse.

Taksatorrapport fra besigtigelsen den 15. juni 2023 fremlægges som sagens bilag D.

Taksator ... kunne ved sin besigtigelse i juni måned 2023 konstatere følgende:

Beskrivelse:	Foto af forholdene:
Bølgeeternit plader uden asbest, oplagt i 2014, jf. TR. Udvendig på tagfladen ses revnet tagbelægning mod syd og på begge sider af tilbygningen. Rygning ses med revner, bl.a. mod vest på hovedhuset. Mod nord ses en del mosbegrøninger på tagbelægningen. Ved gennemgang af tagskrue med spændeskive og gummipakning, er der enkelte tagskrue uden vedhæftning og flere skrue som ikke slutter tæt til tagpladerne, dels grundet manglende iskrøning, dels at de er skrue skævt i. Længs med skotrender er der udfaldent tætningsbånd.	 Mosbegrøning



Som følge heraf afviste Domus Forsikring anmeldelsen, herunder ved klagenævnshandling af 9. januar 2024.

Den 5. oktober 2025, sagens bilag E, vendte klager nu tilbage, idet klager oplyste, at klager nu var blevet bekendt med en tidligere tilstandsrapport (sagens bilag C).

ii. Bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for at der pr. overtagelsesdagen, den 10. april 2020 forelå dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

De af sagen omhandlede forhold er anmeldt mere end 3 år efter overtagelsesdagen, hvilket i sig selv skaber en formodning for, at skadesbegrebet ikke var opfyldt pr. overtagelsesdagen.

Ved vurderingen af om skadesbegrebet i øvrigt er opfyldt skal der tages højde for forhold, som klager var orienteret om i tilstandsrapporten, fremlagt som sagens bilag B.

Der er i tilstandsrapporten anmærket flere forhold, der vil medføre fugt- og vandindtrængen i tagrummet, samt at revnerne i tagpladerne vil nedsætte deres levetid.

Klager er i skadeafdelingens afgørelse og svar på indsigelse, blevet oplyst om de forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, samt at ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning for forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Domus Forsikring henviser derfor til disse afgørelser i deres helhed.

Disse forhold er konkurrerende skadeårsager, hvilket vil sige, at der både kan være tale om vandindtrængen fra de anmerkede forhold, samt de forhold, som klager gør gældende.

Dermed vil det medføre det samme resultat, uanset om der er tale om de anmærkede forhold i tilstandsrapporten eller om der er tale om de forhold, som klager gør gældende. Der vil derfor ske vandindtrængen og tagpladernes levetid vil være nedsat af begge årsager.

Klager har ikke dokumenteret at forholdene vedrørende tagskruerne i sig selv nedsætter tagpladernes levetid ud over det omfang, som klager må forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Det er Domus Forsikrings vurdering, at anmærkningerne i tilstandsrapporten oplyser klager om tagets nedsatte funktion samt levetid i et større omfang, end hvad tagskruerne kan medføre i sig selv.

Basisdækning

Klager gør i sin klage ligeledes gældende, at tagkonstruktionen er opbygget forkert, og det ikke overholder de gældende retningslinjer.

Ejerskifteforsikringens basisdækning dækker alene aktuelle skader og nærliggende risiko for skader, der har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Basisdækningen dækker ikke ulovlig bygningsindretning, hvorfor det er uden betydning, om det anmeldte forhold lever op til de krav der fremgår af bygningsreglementet, både på opførelsestidspunktet og de nugældende krav.

Såfremt der havde været tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, ville der alligevel ikke være tale om et dækningsberettigende forhold, idet der ikke er konstateret en ulovlig bygningsindretning.

Det er således at gamle bygninger ikke skal leve op til de lovgivningsmæssige krav, der er på nuværende tidspunkt. Bygningen oplyses at være fra 1975, men at der er opført en tilbygning i 1985. Den oprindelige bygning skal således alene opfylde de lovmæssige krav, der har været til bygninger i 1975, og tilbygningen skal opfylde de lovmæssige byggekrav der har været gældende i 1985. Det at der er blevet skiftet tag i 2004, medfører i sig selv ikke at kravene fra 2004 skal følges, medmindre, at der er tale om en væsentlig ændring af bygningen i forhold til byggelovens § 2.

Grundet ovenstående, er der således ikke tale om forhold, som skal dækkes ved, at tagkonstruktionen ikke lever op til de gældende retningslinjer.

For så vidt angår, om tagkonstruktionen er opbygget forkert, skal der foretages en vurdering af, om konstruktionen har medført nogen aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet.

I Domus Forsikrings taksators besigtigelsesrapport fremgår det, at der et enkelt sted er udført en tvivlsom udveksling til skotrenden, som derfor ikke er helt stabil.

Dog ses dette forhold ikke at have medført nogen skader på omkringliggende bygningsdele, eller skotrenden selv, og har derfor bestået i 20 år siden opførelsen i 2004, uden at der er opstået nogen skader.

Der er dermed ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der kan tilbydes dækning for.

Selve tagbelægningen (om den er fra 2004 eller 2014) har klager været klar over er skadet/utæt gennem anmærkningen i tilstandsrapporten.

Taglægteren har været sådan siden 2004 – altså 20 år - uden skader/brudskader.

I øvrigt anmærket med en K1 i den tidligere tilstandsrapport, hvilket ikke kan anses for at være forkert, henset til at der ikke ses sket nogen udvikling siden anmærkningen eller oplægningen af lægter (2004). K1 beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Som nævnt er der ingen udviklingsskade og konstruktionen, som reelt er det der er anmærket i tidligere tilstandsrapport, ses netop ikke at have nogen indvirkning på bygningsdelens

eller bygningens funktion (i 20 år) og dermed ikke udgør nærliggende risiko for skade, ved klagers overtagelse af ejendommen.

Forhold, der ikke er håndværksmæssigt optimalt udført er i sig selv ikke dækket af forsikringen.

Domus Forsikrings taksator oplyser, at nogle af tagskruerne mangler at blive efterspændt, og nogle er monteret skævt, så de ikke slutter tæt til tagpladerne. Der ses ligeledes fugtskjolder på de oprindelige lægter uden at der kan måles fugt ved besigtigelsen.

Dette er alene nogle af tagskruerne, og den vandindtrængen der kan ske herved, vil være af et mindre omfang, og vil alene opfugte området lige omkring den berørte skrue.

[Klagerens byggesagkyndige] har ligeledes bemærket, at der kun er opfugtede lægter lige under tagskruerne.

Såfremt man eftergår og tætnet skrue, vil der stadig være vandindtrængen i tagrummet fra revnerne i tagpladerne, og den mængde af vand der kan trænge ind ved hullerne, nedsætter ikke tagpladernes levetid væsentligt, idet de allerede fremstår med revner og anmærkninger heraf.

Såfremt der skal sikres, at der ikke kan trænge vand ind i tagkonstruktionen, skal de revnede tagplader ligeledes udskiftes. Klagers tagkonstruktion består af bølgeeternittagplader uden asbest. Ankenævnet for Forsikring har gennem deres praksis vurderet, at disse tagplader har en begrænset levetid, og at dette ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises til ankenævnskendelse AK77.096.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning for udskiftning af de revnede tagplader, idet disse er anmærket i tilstandsrapporten. Såfremt dette skulle gøres, vil klager som forsikringstager modtage dækning for noget, der ikke har været berettiget, og dermed opnå en berigelse. Dette følger af berigelsesforbuddet i forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Klager lider derfor ikke et tab der går ud over, hvad klager har måtte forvente af anmærkningerne på tagkonstruktionen.

Ligeledes har klager selv oplyst at vandindtrængen kun er nævnt for at oplyse om selve konstruktionen, men at klager ikke har nogen skader i tagkonstruktionen. Derfor forstår jeg det således at vandindtrængen i tagrummet ikke opleves som relevant.

Med henvisning til det ovenfor anførte ses klager ikke at have ført bevis for dækningsberettigede forhold ved overtagelsesdagen.

Domus Forsikring bemærker for god ordens skyld, at henvendelsen af 5. oktober 2025 er fremkommet efter at ejerskifteforsikringen er udløbet, hvorfor Domus Forsikring ikke er pligtig at dække nye forhold."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 18/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Dette indlæg fremsendes som svar på Domus Forsikring A/S' indlæg af 27. april 2026 (bilag 27).

Det gøres overordnet gældende, at Domus Forsikring A/S:

- har foretaget en urigtig sammenblanding af årsag og symptom,
- har baseret sin afgørelse på irrelevante forhold,
- har fremført en selvmodsigende argumentation, og
- ikke har taget behørigt hensyn til væsentlige nye oplysninger, herunder tidligere tilstandsrapport fra 2011.

På denne baggrund fastholder vi vores påstand om, at forholdet er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

1. Sagens kerne – forkert afgrænsning fra Domus

Det centrale i sagen er ikke, hvorvidt taget har været utæt eller slidt.

Det centrale er, at:

- tagkonstruktionen er fejlagtigt udført,
- dette forhold ikke fremgår korrekt af tilstandsrapporten ved købet,
- og at forholdet derfor udgør en skjult mangel.

Domus har imidlertid gennem hele forløbet fastholdt fokus på utætheder og slitage, hvilket ikke er det anmeldte forhold.

Domus anerkender selv, at klagen vedrører konstruktionen og ikke selve utætheden, men har alligevel behandlet sagen som en almindelig 'utæt tag'-problematik. (Bilag 19) Dette er en forkert afgrænsning af sagen.

2. Selvmodsigelser i Domus' argumentation

Domus gør gældende:

- at der er fejl i konstruktionen
- men samtidig at disse fejl ikke udgør en skade
- og at der ikke er nærliggende risiko for skade

Dette er i direkte modstrid med:

- taksatorrapporten, som beskriver forkert udførelse og manglende overholdelse af producentens anvisninger (Bilag 10)
- den uvildige byggesagkyndige, som konkluderer, at taget bør omlægges (Bilag 2)

Der foreligger således en situation, hvor:

- der konstateres fejl
- fejlene har konsekvenser
- men konsekvenserne afvises som irrelevante

Dette er ikke en konsistent forsikringsretlig vurdering.

3. Den tidligere tilstandsrapport (2011) – afgørende nyt forhold

Den tidligere tilstandsrapport fra 2011 (Bilag 22) dokumenterer, at:

- der allerede på dette tidspunkt var konstruktionsmæssige forhold, herunder
 - o flyvesamlinger
 - o anvendelse af skum ved rygning

Disse forhold fremgår ikke i tilstandsrapporten fra 2019, som lå til grund for købet. (Bilag 26)

Det betyder, at de ikke indgik i det vurderingsgrundlag, vi som købere kunne træffe beslutning på baggrund af.

Efter forsikringsvilkårene er et forhold dækningsberettiget, hvis det er klart forkert eller ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten. (Bilag 1)

Det er netop tilfældet her.

Domus forholder sig ikke reelt til dette forhold i deres indlæg.

4. Fejlagtig anvendelse af 'konkurrerende skadeårsager'

Domus anfører, at der er konkurrerende skadeårsager, og at resultatet derfor er det samme. (Bilag 19)

Dette er ikke korrekt.

Hvis den reelle årsag er en konstruktionsfejl, som ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, er forholdet ikke dækningsfrit alene fordi der også findes andre forhold.

Det afgørende er årsagen – ikke blot resultatet.

5. Irrelevante forhold fremhævet af Domus

Domus lægger vægt på forhold, som ikke er relevante for sagen:

Anmeldelsestidspunkt

Forholdet er anmeldt inden for forsikringsperioden.

Der er derfor ingen hjemmel til at tillægge tidspunktet betydning.

Henvisning til tilstandsrapporten

De forhold, der er nævnt i rapporten, vedrører slitage og utætheder – ikke konstruktionsfejl.

Henvisning til kendelse 77096

Denne kendelse vedrører almindelig nedbrydning af eternitplader og er derfor ikke relevant i en sag, der omhandler forkert konstruktion. (Bilag 20)

6. Mangelfuld og langsommelig sagsbehandling

Sagen har været præget af væsentlige forsinkelser og manglende fremdrift:

- lovet behandlingstid: 2-4 uger
- faktisk svartid: ca. 10 uger (Bilag 15 og 18)
- gentagne rykkere uden realitetsbehandling (Bilag 5, 6, 7, 12, 16, 17 og 25)
- overskridelse af egne svartider (Bilag 15 og 18)

Dette understøtter, at sagen ikke er behandlet tilstrækkeligt grundigt.

7. Dokumenteret økonomisk tab

Der foreligger et konkret økonomisk tab:

- tilbud på udbedring: 137.918,75 kr. (Bilag 23)

Dette er direkte relateret til de konstaterede fejl i konstruktionen.

8. Samlet vurdering

Det gøres gældende, at:

- der foreligger en fejlagtig tagkonstruktion
- denne ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten ved købet
- forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet
- forholdet indebærer nærliggende risiko for skade
- der foreligger et konkret økonomisk tab

Domus' afvisning hviler på en fejlagtig problemforståelse, irrelevante forhold og inkonsistent argumentation.

9. Påstand

Det påstås derfor, at:

Domus Forsikring A/S skal anerkende, at forholdet er dækningsberettiget, og yde erstatning svarende til de dokumenterede udbedringsomkostninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tidslinje fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 22/6 2011 fremgår bl.a.:

"8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning K3 En del tagplader, især mod nord og vest, har mindre revner i overflader og enkelte mindre revner på undersiden.

Især på tagflader mod syd og vest er der mindre afskalninger på overfladerne og begyndende nedbrydning på nederst kant i bølgerne på pladerne

Note: Ejer har i Sælgers oplysninger oplyst, at der er garanti på taget.

Taget er ca. 8 år og der er 15 års fabriksgaranti på tagbelægningen.

Ejeren har reklameret over taget.

K1 Der er anvendt skum indvendig ved rygninger. Der er mindre huller ved rygning og ved skotrender.

Der er risiko for, at der kan trænge fygesne ind i tagrummet.

8.5 Udvendigt træværk ved tag

K1 Der er flere udtøringsrevner i vindskedebrædder på sydgavl.

8.6 Tagrender/tagnedløb

K1 Tagrender har bagfald især på tilbygningen.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

8. Tage

8.1 Har taget været utæt? [JA]

Hvis ja, hvor?

Det gamle tag var K21 tagsten, som var utætte. Der blev lagt nyt tag i 2004 - Ilvarson fibercement med 15 ars garanti."

Af tilstandsrapport af 3/10 2019 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1. Tagbelægning/rygning

K3 Der ses revnet tagbelægning flere steder. Ses eksempelvis på tagfladen mod syd på begge sider af tilbygningen.

Note: Der vurderes at være utæt tagbelægning og dermed risiko for fugtindtrængen og følgeskader.

K1 Tagflader er med mos- og algebegroning. Ses på alle flader, primært mod nord.

K1 Der er konstateret nedbrydning i kanter og overflader, samt overfladerevner, på tagbelægningen..

Note: Der er ikke konstateret synlige utætheder eller forhøjet fugt i tagrum.

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K1 Krydsfiner på gavle ses med begyndende delaminering. Eksempelvis mod syd.

K2 Vindskeder ses med trænedbrydning. Eksempelvis mod syd.

1.8 Spær og lægter

K1 Spær og lægter ses med fugtskjolder i loftrummet.

Note: Forholdet skønnes at stamme fra tidligere tagbelægning og der kunne ikke konstateres forhøjet fugtindhold på besigtigelsestidspunktet.

1.10 Undertage/understrygning

KO Undertag i den første del af tilbygningen er defekt, med forvitret overfalde.

Note: Underlaget skønnes at stamme fra et forhold i den tidligere tagkonstruktion, som ikke længere er aktuelt, hvorfor der ikke skønnes at være risiko forbundet med skaden."

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

8 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

8 år

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Stuen blev bygget til i 1985. I 2014 renoverede vi hele huset indvendigt inkl. nye vinduer og døre. Badeværelset blev renoveret i 2005. Nyg tag i 2014.

...

2 1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? NEJ"

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 4/4 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge taget for de problemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af ejer ... oplyst, at det drypper ind i loftsrummet når det regner, samtidigt ses det at der er lavet flere samlinger på lægter som ikke er efter forskrifter.

...

Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

Relevante dokumenter

Der refereres til den tegnede ejerskifteforsikring, samt tilstandsrapport.

Police nr.: Frida.

Tilstandsrapport, Lb. nr.: ...

Ejendommen er i følge BBR opført 1975

Tilbygninger er ifølge BBR opført 1985

...

Observationer

Der er oplagt nyt tag i 2004

nuværende ejer har boet i huset siden 2020

...

Tagskruger

Der er brugt tagskruger, stål spændeskiver og plast pakning.

...

skruger

Der er anvendt plast pakninger som ikke er bløde.

...

Tagplader

Der er anvendt tagplader af ukendt oprindelse, der er forborreret med et 12 mm hul, pakning som går ned i hullet er kun 8 mm.

...

Forborreret huller

Forborreret huller i tagplader er 12 mm Ø

...

Tagskruger

Der ses flere tagskruger der ikke er spændt ned til tagpladen, ligeledes er der flere skruer der er Mont. Skævt, således at pakning ikke trykkes fast på tagpladen.

...

Tagrum

Der er mange steder opfugtede lægter under

...

Tagskruer

...

Fugt

Det ses på ejers eget billede at det drypper ned på gangbro når det regner

...

Lægter

Der måles forhøjet fugt i lægter under skruer

...

Lægter

Der er flere ulovlige samlinger på lægter, dette er ikke lavet efter bygningsreglementet. Lægter SKAL samles over et spær.

...

Lægter imod øst

Der er flere ulovlige samlinger på lægter ved skotrende.

...

Lægter imod vest

Der er ulovlig samling på lægter ved skotrende imod vest.

...

PU skum

Der er brugt PU skum til at lukke huller i gavle ved kip, PU skum bør ikke bruges til tag da det suger vand.

...

Borrer huller

Der findes flere steder hvor man har brugt PU skum til at dække fejl borede huller.

...

Målinger af træværk, udvendigt og i tagrum

Måling af træfugt i udvendigt træ, herunder spær på lofter mv. er yderst relativt og afhænger meget af årstiden, og ikke mindst det aktuelle vejr. Træ der sidder udsat, eksempelvis vindskeder og lign. må forventes at have en generel høj træfugtighed.

Målingerne læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 - 25 % = væsentligt forhøjet fugtniveau

25 - 30 % = kraftigt forhøjet fugtniveau,
(vådt)

...

Vurderinger

Det vurderes at det 'nye' tag er et gør det selv projekt, der er flere fejl og mangler som ikke er efter bygningsreglementet.

Hvis der ikke bliver lavt rep. nu vil der opstå råd og svamp i lægter

Konklusion

Taget bør lægges om, således at lægter der samlet forkert kan udskiftes

PU skum skal fjernes

Der skal bruges nye tagskruer med en tæt pakning, asfals pakninger og aluminiums spændeski-ver."

Af selskabets taksatorrapport af 15/6 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde:

Efter regnvejr opdagede vi, at der lå vand på gangbroen på loftet. Vi undersøgte derefter loft- rummet, tag og konstruktion og stod undrende tilbage over for hvad vi så. Vi kontaktede en tøm- rer for at få be- eller afkræftet om der var noget galt med tagkonstruktionen og valget af tagskru- er. Tømmerfirmaet bekræftede os i, at konstruktionen er lavet forkert, og vurderede at det skulle laves på ny. Derefter kontaktede vi en uvildig byggesagkyndig for at få dokumentation på fejlene og manglerne (rapport herfra er vedhæftet). Konkret er der tale om en ulovlig tagkonstruktion med mange flyvesamlinger, derudover lever spærreerne ikke op til nuværende lovgivning ift. stør- relse. I totalmørke på loftrummet, kan man se lys komme ind af små huller. Disse huller er de for- borrede huller i tagpladerne som er på 12mm, men pakningen ved hullet er kun 8mm, hvilket vil sige de er alt for små (har vi fundet ud af efter besøg af byggesagkyndig). Derudover er vores vur- dering at skruerne er skruet meget skævt i, og pakningerne (som i forvejen er for små) derfor ikke kan holde tæt.

Ankenævnet for Forsikring

13.

105414

Tilstandsrapport:

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der ses revnet tagbelægning flere steder. Ses eksempelvis på tagfladen mod syd på begge sider af tilbygningen. Note: Der vurderes at være utæt tagbelægning og dermed risiko for fugtindtrængen og følgeskader.
	K1	Tagflader er med mos- og algebegroning. Ses på alle flader, primært mod nord.
	K1	Der er konstateret nedbrydning i kanter og overflader, samt overfladerævner, på tagbelægningen. Note: Der er ikke konstateret synlige utætheder eller forhøjet fugt i tagrum.
1.8 Spær og lægter	K1	Spær og lægter ses med fugtskjolder i loftrummet. Note: Forholdet skønnes at stamme fra tidligere tagbelægning og der kunne ikke konstateres forhøjet fugtindhold på besigtigelsestidspunktet.
1.10 Undertage/understrygning	K0	Undertag i den første del af tilbygningen er defekt, med forvitret overfalde. Note: Undertaget skønnes at stamme fra et forhold i den tidligere tagkonstruktion, som ikke længere er aktuelt, hvorfor der ikke skønnes at være risiko forbundet med

Police:

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

Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse:

Bølgeeternit plader uden asbest, oplagt i 2014, jf. TR. Udvendig på tagfladen ses revnet tagbelægning mod syd og på begge sider af tilbygningen. Rygning ses med revner, bl.a. mod vest på hovedhuset. Mod nord ses en del mosbegroninger på tagbelægningen. Ved gennemgang af tagskrue med spændeskive og gummipakning, er der enkelte tagskrue uden vedhæftning og flere skruer som ikke slutter tæt til tagpladerne, dels grundet manglende iskruning, dels at de er skruet skævt i. Langs med skotrender er der udfaldent tætningsbånd.

Foto af forholdene:

...

Mosbegroning

...

Revnet rygning

...

Revnet rygning

...

Ikke tætskruet tagskrue

...

Tagskrue uden vedhæftning

...

Skæv iskruet tagskrue

...

Tagskrue med gummiskive

...

Tagskrue mangler iskruning

...

Skotrende med udfaldent tætningsbånd

Indvendig i tagrum: Mellem kip og gavl mod øst på hovedhuset er der tætnet med PU skum, som ikke er opfugtet. Ved rygning mod øst ses et par huller under i bølgepladerne som er tætnet med PU skum. Hullerne ligger beskyttet under rygningsplader. I forbindelse med udskiftning af tagbelægning i 2014, hvor taget er ændret fra betontegl til bølgeplader, er de oprindelige lægter ikke fjernet men delvis genanvendt, samt der er suppleret med nye lægter hvor lægte afstande ikke har passeret til belægningen. De nye lægter er ikke samlet over spærerne med forstærket i flyvesamlingene med støtte lægte under samlingen. Et enkelt sted er flyvestødet ikke forstærket. Enkelte nye lægter er ikke fastholdt for hvert spær. Ved skotrende ses tvivlsom udveksling til skotrende, udvekslingen er ikke helt stabil. Ved skotrender og rygninger ses stedvis lysindfald, grundet manglende tætningsbånd. FT har indsendt foto hvor der er observeret vand på gangbro mod vest på hovedhuset. Der ses fugtskjolder på oprindelige lægter, uden at der kan måles fugt.

...

PU skum ved kip.

...

PU tætning af skruehul under rygningsplade

...

Nye og gamle lægter

...

Forstærket flyvestødsamling

...

Flyvestødsamling der ikke er understøttet.

...

Lægte udveksling ved skotrende.

...

Lysindfald ved skotrende

...

Lysindfald ved skotrende

...

4. Årsag og omfang

Forholdet skyldes dels den måde tagbelægningen er oplagt på, som ikke er helt efter producentens vejledninger, dels revnede tag og rygningsplader, manglende tætningsbånd og manglende vedhæftninger af skruer og manglende iskrningen.

5. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden:

FT var ikke enig i at der ikke var skader på taget ud over revnede tagplader og manglende tætningsbånd, eftergåelse af tagskruer, hvorfor der er aftalt at der laves rapport til skadesbehandler. FT er af den opfattelse at hele taget er en skade og det skal lægges om."

Af tilbud af 8/9 2025 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"TILBUD

Udskiftning af taglægter mm.

...

Dato: 08.09.2025

...

af/genmontering af tagplade tag for udskiftning af lægter.

Ankenævnet for Forsikring

15.

105414

- Afmontering af eksisterende tagplader.
- Udskiftning af eksisterende taglægter og montering af nye.
- Udskiftning af skotrende til nedsænket skotrende med tagbrædder og skotrendeblik i zink.
- Genmontering af tagplader med nye tagskruer og nyt tætningsbånd.
- Inkl. alle materialer hertil.
- Opstille/nedtage stillads.
- Leje af stillads i 2 uger.
- Bortkørsel af affald.

...

Subtotal: 110.335,00

25,00% moms: 27.583,75

Total DKK: 137.918,75"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1975 – den 10/4 2020. Klageren anmeldte den 5/5 2023 til selskabet, at "efter regnvejr opdagede vi, at der lå vand på gangbroen på loftet", at "vi kontaktede en tømrer for at få be- eller afkræftet om der var noget galt med tagkonstruktionen og valget af tagskruer", og at "konkret er der tale om en ulovlig tagkonstruktion med mange flyvesamlinger, derudover lever spærrene ikke op til nuværende lovgivning ift. størrelse". Klageren ønsker, at selskabet som minimum dækker udbedring i henhold til det fremlagte tilbud af 8/9 2025 på 137.918,75 kr.

Klageren har anført, at der foreligger en fejlagtig tagkonstruktion, der ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet og indebærer nærliggende risiko for skade, og at der foreligger et konkret økonomisk tab. Tagkonstruktionen er opbygget forkert, og den overholder ikke gældende retningslinjer. Fejlen omfatter blandt andet forkert montering og materialeanvendelse, hvilket har medført fugt i tagrummet og risiko for nedsat levetid på taget. Klageren har anført, at forholdet ikke fremgik tilstrækkeligt af tilstandsrapporten. Det centrale i sagen er ikke, hvorvidt taget har været utæt eller slidt. Klageren har anført, at det centrale er, at tagkonstruktionen er fejlagtigt udført, at forholdet ikke fremgår korrekt af tilstandsrapporten ved købet, og at forholdet derfor udgør en skjult mangel. Klageren har henvist til, at den uvildige byggesagkyndige konkluderer, at taget bør omlægges, og at selskabets taksatorrapport beskriver forkert udførelse og manglende overholdelse af producentens anvisninger. Klageren har henvist til, at det fremgår af den tidligere tilstandsrapport fra 2011, at der allerede på dette tidspunkt var konstruktionsmæssige forhold i form af flyvesamlinger og anvendelse af skum ved rygning. Dette fremgår ikke af tilstandsrapporten fra 2019, som lå til grund for købet, og indgik derfor ikke i det vurderingsgrundlag, hun som køber kunne træffe beslutning på baggrund af. Klageren har påpeget, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at et forhold er dækningsberettigende, hvis det er klart forkert eller ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Dette forholder selskabet sig ikke til. Klageren har anført, at såfremt den reelle årsag er en konstruktionsfejl, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, så er forholdet ikke dækningsfrit bare fordi der også findes andre forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der var dækningsberettigende forhold ved overtagelsen. Forholdene er anmeldt mere end tre år efter overtagelsen, hvilket i sig selv skaber en formodning for, at skadesbegrebet ikke var opfyldt på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten er anmærket flere forhold, der vil medføre fugt- og vandindtrængen i tagrummet, og at revnerne i tagpladerne vil nedsætte tagpladernes levetid. Klageren har ikke dokumenteret, at forholdene vedrørende tagskruerne i sig selv nedsætter tagpladernes levetid ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten. Hvad angår, at klageren gør gældende, at tagkonstruk-

tionen er opbygget forkert og ikke overholder de gældende retningslinjer, har selskabet anført, at ejerskifteforsikringens basisdækning alene dækker aktuelle skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Hvad angår, om tagkonstruktionen er opbygget forkert, har selskabet anført, at der skal foretages en vurdering af, om konstruktionen har medført nogen aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet. Selskabet har henvist til selskabets besigtigelsesrapport, hvoraf det fremgår, at der et enkelt sted er udført en tvivlsom udveksling til skotrenden, som derfor ikke er helt stabil, men at dette ikke ses at have medført nogen skader på omkringliggende bygningsdele eller skotrenden, og har derfor bestået i 20 år, uden at der er opstået nogen skader. Selve tagbelægningen har klager været klar over er skadet/utæt gennem anmærkningen i tilstandsrapporten. Hvad angår taglægteren, har denne været sådan siden 2004 uden skader/brudskader. Hvad angår tagskruerne, har selskabets taksator oplyst, at nogle af tagskruerne mangler at blive efterspændt og nogle er monteret skævt, så de ikke slutter tæt til tagpladerne. Der ses ligeledes fugtskjolder på de oprindelige lægter uden at der kan måles fugt ved besigtigelsen. Selskabet har anført, at det alene er nogle af tagskruerne og den vandindtrængen, der kan ske herved, vil være af et mindre omfang og vil alene opfugte området lige omkring den berørte skrue. Selskabet har henvist til, at klagerens byggesagkyndige ligeledes har bemærket, at der kun er opfugtede lægter lige under tagskruerne. Såfremt man eftergår og tætner skruerne, vil der stadig være vandindtrængen i tagrummet fra revnerne i tagpladerne, og den mængde af vand der kan trænge ind ved hullerne, nedsætter ikke tagpladernes levetid væsentligt, da de allerede fremstår med revner og anmærkninger heraf.

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.

Nævnet bemærker desuden, at det ved sammenligning af tilstandsrapporterne fra 2011 og 2019 fremstår usikkert, om cementfibertaget oplagt i 2004 helt eller delvis er omlagt eller udskiftet i 2014.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne om taget i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 "tagbelægning/rygning", at "der ses revnet tagbelægning flere steder. Ses eksempelvis på tagfladen mod syd på begge sider af tilbygningen" og under "note", at "der vurderes at være utæt tagbelægning og dermed risiko for fugtindtrængen og følgeskader". Forholdet har fået karakteren K3, der dækker over en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1., at "tagflader er med mos- og algebegroning. Ses på alle flader, primært mod nord" og under punkt 1.8, at "spær og lægter ses med fugtskjolder i loftrummet". Forholdene har fået karakteren K1, der dækker over en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 10/4 2020 og anmeldte forholdet den 5/5 2023.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skader som følge af evt. vandindtrængen ved skruehuller i tagpladerne, eller tætningerne med Purskum, og at det ikke er godtgjort, at udfaldent tætningsbånd ved skotrende var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder herefter ikke, at forholdene kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5B, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart

Ankenævnet for Forsikring

19.

105414

ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at det fremgår af den tidligere tilstandsrapport fra 2011, at der allerede på dette tidspunkt var konstruktionsmæssige forhold i form af flyvesamlinger og anvendelse af skum ved rygning – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand