

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102390:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1973. I brev af 7/10 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klagen drejer sig om, at Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække skaderne anmeldt under ejerskifteforsikringen af [klageren og ægtefælle] vedrørende taget på ejendommen beliggende ...

Indledning og sagens parter

[Klageren og ægtefælle] købte ejendommen beliggende ... med overtagelsesdag den 1. juli 2023. I den forbindelse tegnede [klageren og ægtefælle] en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S. Ejerskifteforsikringens betingelser fremlægges som **bilag 1**.

Tilstandsrapporten

I forbindelse med købet blev udleveret tilstandsrapporten, der fremlægges som **bilag 2**.

Af tilstandsrapporten (bilag 2) fremgår, at taget forventes udskiftet i 2053, således at tagets restlevetid på tidspunktet for overtagelsen var 30 år. Sælger oplyste også i tilstandsrapporten, at ejendommens tagrender var nye.

Efter overtagelsen har [klageren og ægtefælle] dog gentagende gange oplevet vangindtrængning fra ejendommens tagkonstruktion.

[Klageren og ægtefælle] fik derfor taget besigtiget. I den forbindelse fik [klageren og ægtefælle] oplyst, at tagets forfatning var meget ringe og altså betydelig ringere end tilfældet er ifølge medsendte tilstandsrapport, hvorefter taget har en resterende levetid på 30 år. Derudover blev det også konstateret, at tagrenderne var af ældre dato.

[Klageren og ægtefælle] har anmeldt forholdet overfor Dansk Boligforsikring A/S. Dansk Boligforsikring A/S har dog i stort omfang afvist at yde erstatning, jf. nærmere herom nedenfor.

Sagkyndig vurdering

På baggrund af Dansk Boligforsikring A/S' afvisning fik [klageren og ægtefælle] udarbejdet en sagkyndig vurdering til belysning af tagets stand og restlevetid. Den sagkyndige vurdering fremlægges som **bilag 3**.

Det følger bl.a. af den uvildige sagkyndiges vurdering (bilag 3), at

'Der er således intet i denne tilstandsrapport, der kunne indikere overfor køberen, at der evt. kunne være problemer med taget på hovedhuset eller måske kortere forventet levetid for taget, end angivet i rapporten. [...]

Ved besigtigelsen af hovedhuset, bygning 1, kunne der konstateres følgende skader, som undertegnede ville betegne som alvorlige skader med svigt i konstruktionen, som burde have fået karakteren: Rød - Kritiske Skader, som omfatter skader som kan medføre svigt i konstruktionen på kort sigt.

Fremskreden nedbrydning i ventilationshætter

Afskalninger og udbredt revnedannelse i flere plader på begge sider af hovedhusets tag. Nogle, men ikke alle, er vist her.

Herudover kunne der konstateres vanddryp fra tagrender på begge sider af huset, på grund af utætheder, og der mangler endestykke i tagrende over hoveddøren. Tagrenderne ser ud til at være af ældre dato. [...]

De ovenfor viste skader er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Uenigheder med tilstandsrapporten:

Jeg vil mene, at de ovenfor viste skader på taget på hovedhuset bygning 1, skulle have fået karakteren Rød - Kritiske Skader, med en bemærkning til køberen, at den nævnte forventede levetid for standardtaget i tabelopslaget, ikke kunne forventes at være gældende for dette tag.

Der blev også fundet begyndende afskalninger på bølgeeternitpladerne på bygning 2, Garage, men ikke i samme omfang som på hovedhuset. Garagen er også af nyere dato. Undertegnede er ikke uenig med karaktergivningen for taget på garagen.

Med hensyn til sælgerens oplysninger om, at tagrender skulle være skiftet i deres ejertid, vil jeg mene at dette ikke kan være sket for hovedparten af tagrenderne.

UDBEDRING/UDSKIFTNING

Det vurderes, at det ikke kan betale sig at udskifte de enkelte skadede plader, idet nedbrydning vil fortsætte i de øvrige plader, og at en maling af taget ikke vil være tilstrækkeligt til at beskytte taget.

En udskiftning af hele taget må derfor forventes og tagrender og skotrender bør udskiftes ved samme lejlighed.

Det bemærkes, at taget på hovedhuset indeholder asbest, som kun må fjernes af personer med speciel uddannelse og at det kræver specielle arbejds - og sikkerhedsforhold, selvom pladerne kan skrues af og demonteres som hele plader.

Se under: [link]

En demontering og bortskaffelse af de eksisterende tagplader forventes at koste ca. 650 kr/m² inkl. moms.

En ny tagbelægning med tilsvarende bølgeplader forventes at koste ca. 1.200 kr/m² inkl. moms.

En udskiftning af hele taget forventes hermed at koste omkring 450.000 kr.'

Derudover kan det oplyses, at da tagets tagrender er skjulte, vil en udskiftning heraf kræve optagning af tagfoden mm.

På baggrund af den sagkyndige vurdering gøres det gældende, at [klageren og ægtefælle] har ret til dækning fra ejerskifteforsikringen, da (i) ejerskifteforsikringen dækker skader mv., som var til stede inden overtagelsesdagen, (ii) da skaderne var til stede inden overtagelsesdagen, (iii) da skaderne enten er forkert beskrevet eller slet ikke nævnt i tilstandsrapporten, og (iv) da skaderne anmeldes i forsikringsperioden.

Omkostningerne forbundet med indhentelse af den sagkyndige vurdering fremlægges som **bilag 4**. Til yderligere belysning af tagets utæthed fremlægges billeder som **bilag 5**.

Dansk Boligforsikring A/S

På baggrund af ovenstående er det [klageren og ægtefællens] opfattelse, at Dansk Boligforsikring A/S har givet dækningstilsagn til udbedring af tagrenderne, herunder udskiftning af de to bundstykker, hvis omkostningerne herved overstiger selvriskoen på 5.000 kr.

Dansk Boligforsikring A/S har dog afvist dækning af taget i øvrigt bl.a. med henvisning til nedenstående begrundelse:

...

Ejerskifteforsikringens punkt 4.8

Det følger af punkt 4.8, at ejerskifteforsikringen ikke dækker 'Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten

af den forventede restlevetid for bygningens tag.'

I henhold til den sagkyndige vurdering (bilag 2), er det dog ikke alene en fejlagtig forventet restlevetid for taget, der er den eneste skade. Den sagkyndige vurdering fra [klagerens sagkyndige] op-
lister bl.a. yderligere følgende skader:

'Ved besigtigelsen af hovedhuset, bygning 1, kunne der konstateres følgende skader, som undertegnede ville betegne som alvorlige skader med svigt i konstruktionen, som burde have fået karakteren Rød - Kritiske Skader, som omfatter skader som kan medføre svigt i konstruktionen på kort sigt.

Fremskreden nedbrydning i ventilationshætter

Afskalninger og udbredt revnedannelse i flere plader på begge sider af hovedhusets tag. Nogle, men ikke alle, er vist her.'

Den sagkyndige anfører videre, at de ovenfor nævnte skader skulle have fået karakteren rød (kritiske skader). Karakteren rød svarer til en K3 skade og betegner de mest alvorlige, kritiske og akutte skader. Karakteren rød indebærer videre, at skaderne er så akutte, at skaderne skal udbedres her og nu og senest indenfor 2 år. Der er således ikke anledning til at afvise forholdet omkring taget med baggrund i forsikringsbetingelsernes punkt 4.8.

Ejerskifteforsikringens punkt 3.1

Det følger bl.a. af forsikringsbetingelser punkt 3.1, at følgende er dækket:

...

I nærværende tilfælde beskriver den sagkyndige vurdering alvorlige skader med svigt i konstruktionen, fremskreden nedbrydning af ventilationshætter og udbredt revnedannelse i flere plader er alle forhold, der medfører nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, herunder i form af tagets kollaps og/eller vandskader.

Derudover har [klageren og ægtefællen] også gentagende gange oplevet bl.a. vandindtrængning som følge af tagets og/eller ventilationshætternes beskaffenhed. Som bilag 5 fremlægges billeder af vandindtrængen.

Spørgsmål

På baggrund af ovenstående ønsker [klageren og ægtefællen] at stille nedenstående spørgsmål:

Spørgsmål 1:

Klagenævnet bedes oplyse, hvorvidt skaderne benævnt i den sagkyndige vurdering (bilag 3) er forsikringsberettigede skader, der er omfattede af Dansk Boligforsikring A/S' dækning i henhold til forsikringsbetingelserne (bilag 1)."

Selskabet har den 11/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader ved tagbelægningen samt skjulte tagrender, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. juli 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 19. januar 2023.

Klager har fremlagt forsikringsbetingelser DBF.1.1.23 (bilag 1), som ikke er klagers vilkår.

DBF har derfor fremlagt rette police og tilhørende forsikringsbetingelser DBF.1.1.21 som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager som bilag 2.

Den 19. august 2023 anmeldte klager bl.a., at der løb vand ud fra skjulte tagrender samt vand igennem loftet på garagen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

[Selskabets rådgivende ingeniør] besigtigede herefter ejendommen den 10. oktober 2024 på vegne af DBF. Besigtigelsesnotat vedr. tagrender fremlægges som **bilag C**. Hertil fremlægges notatet vedr. tilstanden af bølgeeternitplader på huset som **bilag D**.

Den 10. december 2023 meddelte DBF dækning til reparation af tagrenderne, hvis udbedringen kostede over 5.000 kroner, og afviste dækning af tagbelægningen på huset.

Den 3. maj 2024 fremsendte klagers advokat en indsigelse over afgørelsen, hvor der blev vedlagt en rapport fra klagers tekniske rådgiver (bilag 3), som havde besigtiget ejendommen næsten 9 måneder efter overtagelsen.

DBF fastholdt efterfølgende afgørelsen den 23. maj 2024, hvorefter klager den 17. juni 2024 fremsendte en indsigelse. DBF fastholdt igen afgørelsen den 21. juni 2024. Klager fremsendte den 12. juli 2024 endnu en indsigelse inkl. udaterede fotos, som er fremlagt af klager som bilag 5, hvorefter DBF den 24. juli 2024 fastholdt afgørelsen. Korrespondancen parterne imellem fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Tagbelægning

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af tagbelægningen på hovedhuset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2023 var forhold ved ejendommens bølgeeternittag med asbest, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1973. Tagkonstruktionen på hovedhuset er udført med et seldeltag af gitterspær. Tagbelægningen er den oprindelige fra husets opførsel og er udført med asbestholdige bølgeeternitplader og har en størrelse på 250 m². Hertil er ejendommen opført med skjulte tagrender.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten udarbejdet den 19. januar 2023:

Pkt. 1. Grå. Tagpladerne fremstår med nedslidt overfladebehandling. Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade.

[Selskabets rådgivende ingeniører] har i forbindelse med besigtigelsen den 10. oktober 2024 konstateret (bilag D), at der er væsentlig delaminering på næsten alle tagplader og har ikke konstateret indtrængende vand eller følgeskader ved besigtigelsen.

Klager har fremlagt rapport fra sin rådgiver på baggrund af en besigtigelse den 26. marts 2024 (bilag 3). Rådgiveren har også her fundet afskalninger og revnedannelse i flere plader på begge sider af hovedhusets tag. Hertil har rådgiveren også konstateret fremskreden nedbrydning i ventilati-

onshætter. Også ved denne besigtigelse har rådgiveren ikke konstateret indtrængende vand eller følgeskader, som følge af tilstanden af tagbelægningen samt ventilationshætter.

Som det fremgår af de to rapporter, fremstår tagbelægningen som værende slidt, og klager har ikke fremlagt dokumentation på, at tagbelægningen var utæt ved overtagelsen af ejendommen.

Jf. artikel fra Videntcentret Bolius fra den 28. juni 2024 (**bilag F**) har asbestholdige eternittage en forventet almindelig løbetid på 40-60 år.

På overtagelsestidspunktet havde tagbelægningen, som er den oprindelige fra husets opførelse i 1973, en levetid på 50 år. At tagbelægningen forekommer slidt, er derfor helt forventeligt i forhold til tilsvarende eternittage med en alder på 50 år.

[Selskabets rådgivende ingeniør] vurderer, at tagbelægningens restlevetid er på under 10 år (bilag D) og vurderer derfor, at tagbelægningen kan forventes at være tæt i adskillige år fremadrettet på trods af at tagbelægningen har en alder, hvor levetiden, jf. ovennævnte artikel, er tæt på udløb af levetid.

DBF skal i den forbindelse bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, jf. vilkårenes pkt. 4.7.

Klager gør gældende, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har noteret, at taget først skal skiftes i 2053, når tagbelægningen allerede nu forekommer slidt.

Som det også er beskrevet i tilstandsrapporten, er oplysningen alene baseret på et tabelopslag og derfor ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag. Klager kan derfor ikke på baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten forvente, at taget først skal skiftes i 2053, når oplysningen alene er baseret på et tabelopslag og ikke på baggrund af en konkret vurdering af den bygningssagkyndige.

Hertil fremgår det af vilkårenes pkt. 4.8, at fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ikke er dækket af forsikringen. Oplysningen omkring restlevetiden for ejendommens tagbelægning har derfor ingen betydning for vurderingen af, om forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager har fremlagt fotos, som viser indtrængende vand i stuen (bilag 5). Billederne er først fremsendt den 12. juli 2024 og dermed et år efter overtagelsen af ejendommen. DBF finder ikke, at billederne dokumenterer, at tagbelægningen på hovedhuset har været utæt på overtagelsestidspunktet.

Når klager i øvrigt ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunkt var utætheder i tagbelægningen eller fra ventilationshætter, fastholder DBF, at den omstændighed, at tagpladerne nærmer sig den normale udløb af levetid for tilsvarende asbesteternittage, ikke afskærer sig nævneværdigt for tilsvarende tage af samme alder og er derfor samlet ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5 sammenholdt med pkt. 4.7 samt 4.8.

Såfremt ankenævnet giver klager medhold i, at udskiftning af taget er dækket af forsikringen, skal DBF gøre gældende, at der skal ske afskrivning, jf. bilag A i vilkårene for forsikringen, hvor der ved

erstatningen af 'eternitskifer med asbest (ved taghældning på under 35 grader)' skal benyttes afskrivningstabel G.

Jf. tilstandsrapporten side 24, er taghældningen på mellem 15 og 35 grader og jf. klagers rådgiver, har taget lav hældning (bilag 3 side 2).

Med en alder på 50 år, bliver erstatningen ifølge tabel G på 23 %, hvorefter der fratrækkes selvrisiko.

Tagrender

Klager kræver, at DBF udskifter tagrenderne på ejendommen.

[Selskabets rådgivende ingeniør] har i forbindelse med besigtigelsen den 10. oktober 2023, og dermed 3 måneder efter overtagelsen af ejendommen, konstateret, at der er to utætte endebunde på de to tagrender der støder op til overdækningen ved hovedindgangen. [Selskabets rådgivende ingeniør] har ved besigtigelsen ikke konstateret andre utætheder.

Under forudsætning af at udbedringen koster over 5.000 kroner, har DBF meddelt dækning til reparation af tagrendernes endebunde.

Klager er derfor velkommen til at indhente tilbud på udbedringen dækket af DBF. DBF vil efterfølgende vurdere, om tilbud samt omfanget af tilbuddet kan godkendes og arbejdet derfor kan sættes i gang.

Klager gør gældende, at tagrenderne generelt er utætte og derfor bør skiftes i deres helhed.

Ved [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse var der ikke utætheder i tagrenderne generelt, men alene ved endebundene.

Klager har fremlagt en rapport fra sin rådgiver, som beskriver vanddryp fra tagrender på begge sider af huset, på grund af utætheder samt manglende endebunde i tagrende over hoveddøren.

Der er enighed om, parterne imellem, at der foreligger manglende endebunde, hvilket er dækket af DBF under forudsætning af, at udbedringen koster over 5.000 kroner, jf. vilkårenes pkt. 4.12.

I forhold til de beskrevne utætheder er ejendommen først besigtiget den 26. marts 2024 af klagers rådgiver og dermed næsten 9 måneder efter overtagelsen.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at tagrender, ud over manglende endebunde, generelt har været utætte på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

DBF fastholder derfor, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til, når klager ikke har påvist, at tagrenderne generelt var utætte på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at det anmeldte forhold i form af slidt tagbelægningen samt utætte tagrender ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 10/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at tagbelægningen og tagrenderne har og på overtagelsestidspunktet havde en sådan stand, at de udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

[Klageren og ægtefælle] overtog ejendommen den 1. juli 2023. Allerede den 19. august 2023 (det vil sige 1,5 måned efter overtagelsesdagen) anmeldte [klageren og ægtefælle] vandindtrængen mv. (bilag B).

Det gøres gældende, at [klageren og ægtefælle] konstaterede vandindtrængen kort tid efter indflytningen og også anmeldte forholdet overfor Dansk Boligforsikring A/S ('DBF') straks.

Følgende fremhæves bl.a. fra [Klageren og ægtefællens] anmeldelse:

'[...] 2. Der løber vand ud fra de skjulte tagrender.

3. Der løber vand gennem loftet på garagen.

4. [firma], nægter at behandle taget grundet dets ringe stand. [...]

2. I Tilstandsrapporten står at tagrender er nye, hvilket ikke passer. Den ene har en defekt endebund, hvorefter vandet løber ud i tagudhæng, den anden har en defekt samling, med samme virkning som den første.

3. To rygningsten på garagen er nærmest ikke eksisterende.

4. Taget er i ringere stand end beskrevet i tilstandsrapporten med mange forvittringer/ krakeleringer i tagpladerne [...]'

På baggrund af anmeldelsen besigtigede DBF/[selskabets rådgivende ingeniør] ejendommen den 10. oktober 2023. Ved besigtigelsen gjorde [Klageren og ægtefælle] opmærksom på, at taget var beskrevet som værende i væsentlig bedre stand i tilstandsrapporten (bilag 2), herunder med bl.a. med en restlevetid til 2053.

Dertil kommer, at den eneste markering på hovedhusets tag i tilstandsrapporten (bilag 2) var en grå vurdering med beskrivelsen: *'Tagpladerne fremstår med nedslidt overfladebehandling. [...] Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade.'*

Ved besigtigelsen fremlagde [Klageren og ægtefælle] tillige billeder af vandindtrængningen (enkelte af disse er fremlagt som bilag 5) samt satte mærker på loftet hvor vandindtrængningen fandt sted.

Det følger bl.a. af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at *'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'*

Det fastholdes, at [Klageren og ægtefælle] har dokumenteret, at der er skader, der giver nærliggende risiko for skader, når der er dokumenteret vandindtrængen samt risiko for tagets kollaps. Dette har [klageren og ægtefælle] bl.a. dokumenteret ved indhentelsen af 2 uafhængige rapporter over tages tilstand (bilag 3 og bilag 6) samt fremlagt adskillige billeder af vandindtrængen (bi-

lag 5). Som **bilag 7** fremlægges tillige daterede billeder, hvoraf det fremgår, at vandindtrængen blev konstateret kort tid efter indflytningen, hvilket også var baggrunden for anmeldelsen til DBF.

Tagets dårlige stand, vandindtrængen mv. blev også påpeget overfor DBF i [klageren og ægtefælle] anmeldelse til DBF (bilag B) samt ved DBF/[selskabets rådgivende ingeniør] besigtigelse på ejendommen den 10. oktober 2023.

Hvis ankenævnet giver [Klageren og ægtefælle] medhold i, at udskiftning af taget, tagrender mv. er dækket af forsikringen, gøres det gældende, at der ikke skal ske en afskrivning i henhold til bilag A i forsikringsbetingelserne (bilag A).

[Klageren og ægtefælle] købte en ejendom, hvor der ikke var anmærkninger af betydning i forhold til taget og med en forventet restlevetid til 2053. At det allerede nu er nødvendigt at udskifte taget, grundet gentagende vandindtrængen skal ikke medføre, at DBF alene dækker 23 % af omkostningerne ved udskiftning samt fratrække selvriskoen heri.

Det følger tillige af bilag A til forsikringsbetingelserne (bilag A), at *'En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.'*

Det fremgår af tilstandsrapporten (bilag 2), at taget er *'Eternitbølgeplader med asbest'* med en *'taghældning mellem 15 og 35'* grader. Der er således ikke tale om *'eternitskifter med asbest'*, som anført af DBF.

Dette indebærer også, at der maksimalt i henhold til Bilag A til forsikringsbetingelserne (bilag A) kan ske en afskrivning i henhold til afskrivningstabel D oplistet i bilaget.

Det følger af tilstandsrapporten, at taget på hovedhuset blev lagt i 1973, og taget på garagen blev lagt i 1985.

I henhold til tabel D indebærer dette, at [klageren og ægtefælle] som minimum skal have en erstatning på 63 % af omkostningerne ved udskiftning af tagpladerne for så vidt angår hovedhuset, svarende til en alder indtil 48 år (fra opførelsen i 1973 til anmeldelsen i 2021).

I henhold til tabel D indebærer dette, at [klageren og ægtefælle] som minimum skal have en erstatning på 78 % af omkostningerne ved udskiftning af tagpladerne for så vidt angår garagen, svarende til en alder indtil 40 år (fra opførelsen i 1985 til anmeldelsen i 2021).

Dertil kommer, at der ikke skal ske afskrivning for udskiftningerne i øvrigt, herunder i forhold til udskiftning af tagrender, taghætter, spær, konstruktion mv., idet disse ikke fremgår af Bilag A til forsikringsbetingelserne (bilag A), hvorfor der ydes fuld erstatning, jf. bilag A til forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 6/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Tagbelægning

Klager bemærker, at klager kort tid efter indflytningen har anmeldt utætheder fra tagrender samt loftet i garagen, hvilket fremgår af anmeldelsen (bilag B).

Ankenævnet for Forsikring

10.

102390

DBF er enig med klager i, at der på overtagelsestidspunktet har været utætheder i tagrenden samt i garagen.

I forhold til huset, gør klager nu gældende, at der ved besigtigelsen af [selskabets rådgivende ingeniør] blev fremlagt mærker efter fugt til [selskabets rådgivende ingeniør]. I den forbindelse har klager nu fremlagt udaterede fotos.

[Selskabets rådgivende ingeniør] har ved besigtigelsen den 10. oktober 2023 (bilag D) alene bemærket, at taget var slidt.

[Selskabets rådgivende ingeniør] har ikke ved besigtigelsen konstateret utætheder. Såfremt konsulenten havde fået forevist spor efter indtrængende vand, ville dette have fremgået af rapporten.

Hvis taget var utæt på overtagelsestidspunktet, ville anmeldelsen normalt også have indeholdt oplysninger herom (bilag B), hvilket ikke er tilfældet.

Heller ikke ved klagers egen rådgivers besigtigelse den 26. marts 2024 (bilag 3), har rådgiveren konstateret utætheder fra tagbelægningen på huset.

Dertil har klagers advokat ved sagens indbringelse for ankenævnet den 7. oktober 2024 og dermed over et år efter overtagelsen heller ikke bemærket/anmeldt, at taget skulle være utæt.

På baggrund af anmeldelsen til forsikringen samt den efterfølgende korrespondance finder DBF samlet ikke, at klager har dokumenteret, at taget har været utæt på overtagelsestidspunktet, hvilket bl.a. er en betingelse for dækning jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5."

Klagerens advokat har i brev af 20/3 2025 bl.a. anført:

"Dokumentation for skader

Sagen vedrører omfattende skader på ejendommens tagbelægning og tagrender, som klagerne har anmeldt kort efter overtagelsen af ejendommen. Både egne sagkyndige og forsikringsselskabets egne konsulenter har dokumenteret alvorlige skader ved overtagelsen.

Selskabet bestrider, at der er dokumenteret utætheder. Dette bestrides. Klagerne har dokumenteret skaderne med fotos, herunder daterede fotos (bilag 5 og 7), hvoraf fremgår, at der har været vandindtrængning i stuen.

Vi bemærker, at det fremgår af selskabets egen besigtigelse (bilag D), at der på tagfladen er 'væsentlige delamineringer' på stort set alle tagplader. Dette harmonerer med den uafhængige rapport fra [klagerens sagkyndige] (bilag 3), som konkluderer, at der er tale om svigt i konstruktionen med nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Vandindtrængning og opdagelse

Det bemærkes, at skader som disse først ofte bliver konstateret, når ejendommen har været beboet i en periode, og der har været nedbør. Vand kan trænge ind i konstruktionen og samle sig i isoleringen, før det gennembyder loftet.

Det fremgår af [klagerens byggesagkyndige] (bilag 3), at *'Rekvirenten oplyser, at han har observeret vandindtrængen to steder i stuen, siden overtagelse.'* Det forhold, at [klagerens byggesagkyndige] ikke så aktiv vandindtrængning ved besigtigelsen, skyldes naturligvis, at besigtigelsen ikke fandt sted under regnvejr.

Dette forringer ikke relevansen af [klagerens byggesagkyndige] konstatering af skadernes omfang og alvor.

Dertil kommer, at det fremgår af Dansk Boligforsikrings eget besigtigelsesnotat (bilag D), at *'Ud fra observationer vurderer vi at det anmeldte forhold var til stede på det tidspunkt, hvor den nuværende ejer overtog ejendommen.'*

Forsikringens dækningsomfang

Det fremgår af Dansk Boligforsikrings egne besigtigelsesnotater (bilag C og D), at:

- Tagrenderne har utætte endebunde og mangler bunde (bilag C). Dette vurderes at have været til stede ved overtagelsen.
- Taget har væsentlige delamineringer, og restlevetiden er overvurderet i tilstandsrapporten med ca. 20 år (bilag D).

Dette bekræfter, at forholdene er dækket af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 om fysiske forhold med nærliggende risiko for skade.

Den uafhængige sagkyndige (bilag 3) vurderer, at forholdene i tilstandsrapporten burde have været karakteriseret som 'kritiske skader' (rød karakter). Samtidig er der konstateret skader, som slet ikke fremgår af tilstandsrapporten, hvilket bringer forsikringsbetingelsernes undtagelsesregel i pkt. 4.1 i spil – idet forholdene må anses for 'klart forkert beskrevet'.

Afsluttende

Når samtlige forhold og bilag lægges til grund, fremgår følgende:

- Der er konstateret både aktuelle skader og nærliggende risiko for følgeskader ved overtagelsen.
- Der er foretaget rettidig skadeanmeldelse.
- Dansk Boligforsikring har i egne besigtigelser erkendt væsentlige svigt i tag og tagrender.
- Både [klagerens byggesagkyndige] og [tagfirma] vurderer, at taget er udtjent og udskiftningsmodent.
- Vandindtrængning er dokumenteret med fotos.

Det fastholdes, at klagerne har krav på dækning for udskiftning af tagbelægningen og tagrenderne, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, da skaderne var til stede ved overtagelsen og udgør en nærliggende risiko for skade."

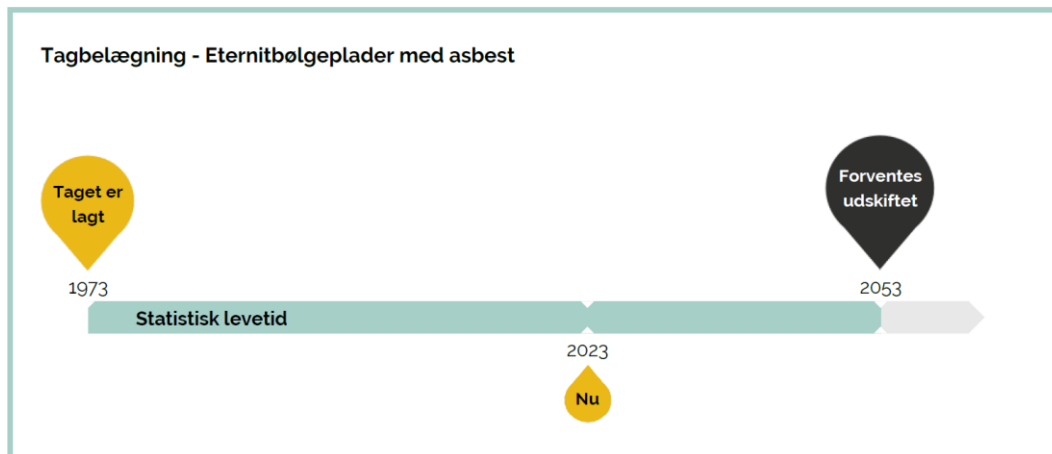
Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

12.

102390

Af tilstandsrapport af 19/1 2023 fremgår bl.a.:



BYGNINGER I TILSTANDSRAPPORTEN

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1973	209	-	1	-	209	-
B	Garage	1985	26	-	1	-	-	-

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagpladerne fremstår med nedslidt overfladebehandling.	-	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade.

SKADER UDEN PÅ GARAGE

GARAGE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Skumbølgeklodserne i rygningen er faldet ud og mangler..	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
8		Taghældning er mindre end forskrevet..	-	Der ses ikke tegn på fugtindtrængning ved besigtigelse.

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN	SVAR
--------------------------------------	------

...

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Intet selvbyg, energivinduer, oplukkelige vinduer, varmepumpe, efterisolering, renovering af baderum - nye vandrer, nyt gulv m. ekstra isolering, nye tagrender

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbolgeplader, skjulte tagrender, skotrender, muret skorsten, stålskorsten.

...

GARAGE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbolgeplader.

Af skadesanmeldelse af 19/8 2023 fremgår bl.a.:

2. Der løber vand ud fra de skjulte tagrender.
3. Der løber vand gennem loftet på garagen.
4. [Firma], nægter at behandle taget grundet dets ringe stand.

...

2. I Tilstandsrapporten står at tagrender er nye, hvilket ikke passer. Den ene har en defekt endebund, hvorefter vandet løber ud i tagudhæng, den anden har en defekt samling, med samme virkning som den første.
3. To rygningsssten på garagen er nærmest ikke eksisterende.
4. Taget er i ringere stand end beskrevet i tilstandsrapporten med mange forvittringer/krakeleringer i tagpladerne".

Af besigtigelsesnotat af 10/10 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forsikringstager anmelder to utætte endebunde på de to stykker tagrender, der støder op til overdækningen ved hovedindgangen. De to endebunde er partielt repareret af FT med kit.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid, idet der er tale om de oprindelige tagrender udført i plast.

Skaden omfatter to utætte endebunde på de to tagrender der støder op til overdækningen ved hovedindgangen. De to endebunde mangler store dele bunden.

Der kunne ved besigtigelsen ses vandskjolder på underside af udhængsbrædderne, men ingen nedbrydning. Og derved ingen fugtskade.

Der er lavet fugtmåling på stern og udhængsbrædder som ses lettere opfugtet.

Ud fra observationer vurderer vi at det anmeldte forhold var til stede på det tidspunkt, hvor den nuværende ejer overtog ejendommen.

...

Udbedring og økonomi

For at reparere skaden og forhindre at skaden udvikler sig anbefaler vi følgende tiltag iværksættes.

- Demontering af to defekte endebunde på de to tagrender.
- Montering af to nye endebunde til en plastmo tagrende nr. 10 i grå.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 1.500-2.500."

Af besigtigelsesnotat af 10/10 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forsikringstager anmelder at bølgeaternittaget er i ringere stand end beskrevet i tilstandsrapporten. Tagfladen ses med forvittringer og krakeleringer i tagpladerne. Forsikringstager havde bestilt håndværker til at male taget, men han afslog opgaven da han mente at taget var i en meget dårlig forfatning.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives snarlig udløb af levetid, idet der kan konstateres væsentlige delamineringer både fra før og efter den seneste malerbehandling under den forrige ejer.

Skaden omfatter væsentlige delamineringer generelt på næsten alle tagplader. Der er ikke for nuværende konstateret utætheder som har ført til følgeskader.

Serienummer på tagpladerne indikerer at pladerne indeholder asbest. Vi vurderer at den bygningssagkyndige har overvurderet restlevetiden (30 år) af tagpladerne. Vi vurderer at restlevetiden er højst 10 år.

Ud fra observationer vurderer vi at det anmeldte forhold var til stede på det tidspunkt, hvor den nuværende ejer overtog ejendommen.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

102390

Ankenævnet for Forsikring

16.

102390

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten nævner at tagpladerne fremstår med nedslidt overfladebehandling, samt at omfanget på nuværende tidspunkt er så begrænset at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade.

Udbedring og økonomi

For at reparere skaden og forhindre at skaden udvikler sig anbefaler vi følgende tiltag iværksættes.

- Udskiftning af 260m² bølgeeternit tag, herunder nye isoleringskrav - bortkørsel af asbestholdige tagplader.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 500.000-550.000."

Af selskabets e-mail af 10/12 2023 fremgår bl.a.:

"Vedr. 1. vand fra skjult tagrende:

Forholdet er ikke dækket under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12.

Tagrenderne er udført i plast og konsulenten kan ved besigtigelsen registrere at de to endestykker på tagrenderne, der støder op til overdækningen ved hovedindgangen, er utætte. De mangler dele af endebunden.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikringen. Konsulenten oplyser at tagrenden kan repareres, ved at udskifte de to bundstykker. Omkostningen til dette vil ikke overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr., svarende til din selvrisiko.

Vedr. 2. vand gennem loftet i garage:

Konsulenten oplyser, at der ikke er sket skader indvendigt, men at der er kommet vand ind. Vandet løber ned igennem rygningspladerne som er meget forvitret. På flere af rygningspladerne er det meste af pladen røget ned på garageloftet.

Rygningspladerne skal udskiftes.

Der er tale om 8 rygningsplader. Da rygningen udskiftes fra ældre til nye, foretages der afskrivning i erstatningssummen for ælde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3.

I henhold til afskrivningstabel D, der finder anvendelse på eternittage med asbest, er du berettiget til en erstatning på 48 % af udbedringsomkostningen.

Rygningspladerne kan udskiftes for 9.000 kr., oplyst af konsulenten. Efter afskrivning udgør erstatningen 4.320 kr., der desværre kommer under din selvrisiko. Derfor kan vi ikke tilbyde dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12."

Af klagerens sagkyndige rapport af 31/3 2024 fremgår bl.a.:

"FORMÅL

I henhold til aftale har jeg tirsdag den 26.03.2024 foretaget besigtigelse af ovennævnte ejendom. Rekvirenten har købt ejendommen i 2023 og som del af grundlag for handlen, forelå tilstandsrap-

port nummer ... udarbejdet den 19.01.2023 af ... Besigtigelsen har udelukkende drejet som om taget på hovedhuset og garagen, samt inspektion af taget fra loftsrummet.

BAGGRUND

Ud fra tilstandsrapporten havde rekvirenten fået den opfattelse, at taget havde en restlevetid på yderligere 30 år og skulle først forventes udskiftet i 2053. Efter overtagelse kontaktede rekvirenten et specialist-tagfirma for at få behandlet taget, for at forlænge tagets levetid, men fik at vide, at de ikke kunne udføre behandlingen idet taget var udtjent.

Rekvirenten kontaktede undertegnede for at få en uvildig vurdering af tagets tilstand, herunder tagrender og skotrender, og yderligere en vurdering af hvorvidt der kunne være fejl i den nævnte tilstandsrapport vedr. vurderingen af tagets tilstand og tagets forventede restlevetid.

BYGNING/ KONSTRUKTIONER

Tilstandsrapporten omhandler hovedhuset på 209 m² i et plan, som er opført i 1973, og en garage på 26 m², som er opført i 1985. Hovedhuset er et typehus opført af firmaet ...

Taget består af bølgeeternit med lav hældning, skotrender er af zink og tagrender består af plastik. Tagpladerne formodes at være fra husets opførelse og at være asbestholdige.

Bygningen er i et plan og der er et ikke-udnyttet, ventileret loftsrum under taget og der er skjulte tagrender, efter datidens skik.

Der var adgang til loftsrummet via stige fra hovedhuset og der er gangbro i en del af husets længde. Loftsrummet er ventileret ved tagfod og med ventilationshætter monteret i rygningspladerne i kip.

Taget er besigtiget fra loftsrummet og fra stige placeret ved tagfod og gavle, for ikke at betræde taget, tagets tilstand taget i betragtning.

Der skønnes at være ca. 250 m² tagflade. Bygningen og taget er ikke specifikt opmålt.

...

GENERELLE BEMÆRKNINGER

Tilstandsrapporter i dag har et punkt der hedder Tages Restlevetid, som er baseret på standard levetider for forskellige tagmaterialer.

Der står i den nævnte tilstandsrapport:

Tagbelægning, eternitbølgeplader med asbest. Forventes udskiftet 2053

Der står, at denne vurdering er baseret på tabelopslag og er ikke en vurdering af beboelsesbygningens tag, men der står også:

Hvis der er konstateret skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

Tagets faktiske tilstand og restlevetid kan variere meget, afhængig af mange forhold, som taghældning og udsathed. Det pågældende tag har lav taghældning og ligger tæt på landzone, med dertilhørende større vindbelastning, som kan være med til at reducere tagets levetid.

Ved inspektion af et tag fra denne periode skal man som bygningssagkyndig være meget opmærksom på tegn på begyndende nedbrydning af pladerne og begyndende revnedannelse. Denne revnedannelse vil typisk opstå ved pladernes bølgetoppe og ved enden af pladerne og er tegn på at pladerne er ved at være udtjente.

Revnedannelse i en tagplade er tegn på begyndende nedbrydning men er også en svigt i tagets tæthed og vil medføre vandindtrængen og yderligere nedbrydning, på kort sigt.

En sådan skade, hvis observeret under inspektionen, bør få karakter Rød - Kritiske Skader, som betegnes som:

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre, eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

I tilstandsrapporten er der en bemærkning til tagets tilstand, under bygning 1, hovedhuset, hvor der står:

Tagpladerne fremstår med nedslidt overfladebehandling.

Og der er dertil knyttet forklarende bemærkning:

Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for skade.

Denne skade har fået karakteren Grå - Mindre Alvorlige Skader, som betegnes som:

Skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Under bygning B, garage er der nævnt to punkter vedrørende taget,

Skumbølgeklodserne i rygningen er faldet ud og mangler,

Hvilket har fået karakteren Gul - Alvorlige Skader, og

Taghældningen er mindre end foreskrevet.

Som har fået karakteren Grå - Mindre Alvorlige Skader.

Herudover oplyser sælgeren, under sælgeroplysninger punkt 3.3 Udførte byggearbejder, at de har boet i huset i 9 år og har skiftet tagrender i deres ejertid.

Der er således intet i denne tilstandsrapport, der kunne indikere overfor køberen, at der evt. kunne være problemer med taget på hovedhuset eller måske kortere forventet levetid for taget, end angivet i rapporten.

Rekvirenten oplyser, at han har observeret vandindtrængen to steder i stuen, siden overtagelse.

TAGETS TILSTAND

Ved besigtigelsen af hovedhuset, bygning 1, kunne der konstateres følgende skader, som undertegnede ville betegne som alvorlige skader med svigt i konstruktionen, som burde have fået karakteren Rød - Kritiske Skader, som omfatter skader som kan medføre svigt i konstruktionen på kort sigt.

...

Fremskreden nedbrydning i ventilationshætter.

...

Afskalninger og udbredt revnedannelse i flere plader på begge sider af hovedhusets tag. Nogle, men ikke alle, er vist her.

...

Herudover kunne der konstateres vanddryp fra tagrender på begge sider af huset, på grund af utætheder, og der mangler endestykke i tagrende over hoveddøren. Tagrenderne ser ud til at være af ældre dato.

...

Rekvirenten har forsøgt at tætné det manglende endestykke ved tagrende ved hovedindgang, men

korrekt udbedring vil kræve demontering af tagplader.

DIVERGENSER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Ikke nævnt i tilstandsrapporten:

De ovenfor viste skader er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Uenigheder med tilstandsrapporten:

Jeg vil mene, at de ovenfor viste skader på taget på hovedhuset bygning 1, skulle have fået karakteren Rød - Kritiske Skader, med en bemærkning til køberen, at den nævnte forventede levetid for standardtaget i tabelopslaget, ikke kunne forventes at være gældende for dette tag.

Der blev også fundet begyndende afskalninger på bølgeeternitpladerne på bygning 2, Garage, men ikke i samme omfang som på hovedhuset. Garagen er også af nyere dato. Undertegnede er ikke uenig med karaktergivningen for taget på garagen.

Med hensyn til sælgerens oplysninger om, at tagrender skulle være skiftet i deres ejertid, vil jeg mene at dette ikke kan være sket for hovedparten af tagrenderne.

UDBEDRING/UDSKIFTNING

Det vurderes, at det ikke kan betale sig at udskifte de enkelte skadede plader, idet nedbrydning vil fortsætte i de øvrige plader, og at en maling af taget ikke vil være tilstrækkeligt til at beskytte taget.

En udskiftning af hele taget må derfor forventes og tagrender og skotrender bør udskiftes ved samme lejlighed.

Det bemærkes, at taget på hovedhuset indeholder asbest, som kun må fjernes af personer med speciel uddannelse og at det kræver specielle arbejds- og sikkerhedsforhold, selvom pladerne kan skrues af og demonteres som hele plader.

Se under: [\[link\]](#)

En demontering og bortskaffelse af de eksisterende tagplader forventes at koste ca. 650 kr/m² inkl. moms.

En ny tagbelægning med tilsvarende bølgeplader forventes at koste ca. 1.200 kr/m² inkl. moms.

En udskiftning af hele taget forventes hermed at koste omkring 450.000 kr."

Af brev af 12/7 2024 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"[Byggesagkyndig], der udarbejdede tilstandsrapporten, har foretaget en besigtigelse af forholdene. På baggrund af besigtigelsen har [byggesagkyndig] fundet, at der er handlet delvis ansvarspådragende i forbindelse med tilstandsrapporten, idet forholdene ikke har været tilstrækkeligt beskrevet og markeret. [Byggesagkyndig] har derfor indledningsvis anerkendt erstatningspligt til dagsværdi for udskiftning af 15 tagplader og 3 taghætter".

Af e-mail fra tagfirma af 12/9 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har i dag gennemgået dit tag og kan konstatere at det er helt og aldeles færdigt og udtjent og burde have været skiftet for længst.

Jeg har konstateret at store dele af taget og her er min vurdering at det gælder for over 80 % af tagpladerne er enten nedbrudte eller revnet og i mange tilfælde både og en evt reparation aldrig ville kunne give mening eller ej heller økonomisk.

Rygningen fremstår med manglende asfaltbånd som med sikkerhed vil give vandindtrængen i forbindelse med regnvejr og fygesne og det har det også allerede gjort. Jeg har samlet set observeret 5-6 steder hvor taget er utæt.

Udover det så er der også problemer med den monteret indvendige tagrende som er utæt i nærmest alle samlinger og som desværre har resulteret i at dine mahognistern og vindskeder er råd-dent flere steder, dette syntes jeg at meget problematisk især fordi det er meget bekosteligt og svært at skaffe mahogni træ i de nødvendige dimensioner og at det næppe vil kunne repareres med et tilfredsstillende og artet resultat.

Jeg kan forstå at du har fået oplyst en noget længere levetid hvilket ud fra et fagligt synspunkt er fuldstændig utænkeligt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.7 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

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

...

4.12 Forhold under 5.000 kr.

...

8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5.000 kroner pr. skade. Den samlede selvrisiko udgør maksimalt 20.000 kroner i forsikringstiden.

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

...

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

...

Bygningsdel	
Tagdækning og inddækning	Afskrivningstabel

...

Eternitbølgeplader med asbest	Tabel D
Eternitskifer med asbest (ved taghældning på mere end 35 grader)	Tabel D

...

Eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader)	Tabel G
--	---------

...

Tabel D

Alder indtil	Erstatning
24 år	100%
32 år	93%
40 år	78%
48 år	63%
56 år	48%
64 år	37%
72 år	30%
80 år	23%
Mere end 70 år	20%

...

Tabel G

Alder indtil	Erstatning
15 år	100%
20 år	93%
25 år	78%
30 år	63%
35 år	48%
40 år	37%
45 år	30%
50 år	23%
Mere end 50 år	20% (linoleum dog 0%)

..

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1973 med tag i eternitbølgeplader med asbest og skjulte tagrender. Garagen er fra 1985 med tag i eternitbølgeplader med asbest. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2023. Den 19/8 2023 anmeldte klageren, at der trængte vand gennem garageloft, løb vand ud fra skjulte tagrender, og at tagpladerne havde forvitring og krakeleringer. Selskabets rådgivende ingeniør besigtigede ejendommen den 10/10 2023. Selskabet har afvist dækning af rygningssplader på garage med henvisning til, at udbedringsudgiften efter afskrivning er under 5.000 kr. Selskabet har meddelt dækning til reparation af tagrendernes endebunde, hvis udbedringen koster mere end 5.000 kr. Selskabet har afvist dækning af tagbelægning på ejendommen med henvisning til, at tagets levetid er udløbet, og at klageren ikke har bevist, at der

var skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Klageren ønsker dækning til udskiftning af tag og tagrender.

Tagbelægning

Klageren har anført, at der er konstateret alvorlige skader med svigt i konstruktionen, fremskreden nedbrydning af ventilationshætter og udbredt revnedannelse i flere flader, hvilket burde have fået karakteren rød i tilstandsrapporten. Tagets tilstand er betydeligt ringere end beskrevet i tilstandsrapporten, hvorefter taget har en resterende levetid på 30 år. Både hans byggesagkyndige og et tagfirma vurderer, at taget er udskiftningsmodent. Klageren har gentagne gange oplevet vandindtrængning – herunder kort tid efter overtagelsen – hvilket er dokumenteret med fotos. Klageren har anført, at han fremviste fugtmærker og fotos af vandindtrængning ved besigtigelsen. Klageren har anført, at skader som disse ofte først bliver konstateret, når ejendommen har været beboet i en periode, og der har været nedbør. Vand kan trænge ind i konstruktionen og samle sig i isoleringen, før det gennembryder loftet.

Selskabet har anført, at tagbelægningen er 50 år gammel, fremstår slidt og har en restlevetid på under 10 år. Tagpladerne adskiller ikke sig nævneværdigt fra tilsvarende tage af samme alder. Det fremgår af artikel fra Bolius, at asbestholdige eternittage har en forventet almindelig levetid på 40-60 år. Selskabet har anført, at den rådgivende ingeniør ikke konstaterede vandindtrængning ved besigtigelsen, og at det er ikke dokumenteret, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid. Forsikringen dækker heller ikke fejlagtig angivelse af tagets forventede levetid i tilstandsrapporten, der er baseret på tabelopslag.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 19/8 2023, at "[Firma] nægter at behandle taget grundet dets ringe stand ... Taget er i ringere stand end beskrevet i tilstandsrapporten med mange forvittringer/krakeleringer i tagpladerne".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 10/10 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives snarlig udløb af levetid, idet der kan konstateres væsentlige de-

lamineringer både fra før og efter den seneste malerbehandling under den forrige ejer. Skaden omfatter væsentlige delamineringer generelt på næsten alle tagplader. Der er ikke for nuværende konstateret utætheder som har ført til følgeskader ... Vi vurderer at den bygningssagkyndige har overvurderet restlevetiden (30 år) af tagpladerne. Vi vurderer at restlevetiden er højst 10 år".

Det fremgår af klagerens sagkyndige rapport af 31/3 2024, at "Det pågældende tag har lav taghældning og ligger tæt på landzone, med dertilhørende større vindbelastning, som kan være med til at reducere tagets levetid. Ved inspektion af et tag fra denne periode skal man som bygningssagkyndig være meget opmærksom på tegn på begyndende nedbrydning af pladerne og begyndende revnedannelse. Denne revnedannelse vil typisk opstå ved pladernes bølgetoppe og ved enden af pladerne og er tegn på at pladerne er ved at være udtjente. ... Rekvirenten oplyser, at han har observeret vandindtrængen to steder i stuen, siden overtagelse ... Ved besigtigelsen af hovedhuset, bygning 1, kunne der konstateres følgende skader, som undertegnede ville betegne som alvorlige skader med svigt i konstruktionen, som burde have fået karakteren Rød - Kritiske Skader, som omfatter skader som kan medføre svigt i konstruktionen på kort sigt ... Fremskreden nedbrydning i ventilationshætter ... Afskalninger og udbredt revnedannelse i flere plader på begge sider af hovedhusets tag ... Jeg vil mene, at de ovenfor viste skader på taget på hovedhuset bygning 1, skulle have fået karakteren Rød - Kritiske Skader, med en bemærkning til køberen, at den nævnte forventede levetid for standardtaget i tabelopslaget, ikke kunne forventes at være gældende for dette tag ... Det vurderes, at det ikke kan betale sig at udskifte de enkelte skadede plader, idet nedbrydning vil fortsætte i de øvrige plader, og at en maling af taget ikke vil være tilstrækkeligt til at beskytte taget. En udskiftning af hele taget må derfor forventes og tagrender og skotrender bør udskiftes ved samme lejlighed".

Det fremgår af brev af 12/7 2024 fra klagerens advokat, at "[Byggesagkyndig], der udarbejdede tilstandsrapporten, har foretaget en besigtigelse af forholdene. På baggrund af besigtigelsen har [byggesagkyndig] fundet, at der er handlet delvis ansvarspådragende i forbindelse med tilstandsrapporten, idet forholdene ikke har været tilstrækkeligt beskrevet og markeret. [Bygge-

Ankenævnet for Forsikring

25.

102390

sagkyndig] har derfor indledningsvis anerkendt erstatningspligt til dagsværdi for udskiftning af 15 tagplader og 3 taghætter".

Det fremgår af e-mail fra tagfirma af 12/9 2024, at "Jeg har i dag gennemgået dit tag og kan konstatere at det er helt og aldeles færdigt og udtjent og burde have været skiftet for længst. Jeg har konstateret at store dele af taget og her er min vurdering at det gælder for over 80 % af tagpladerne er enten nedbrudte eller revnet og i mange tilfælde både og en evt. reparation aldrig ville kunne give mening eller ej heller økonomisk. Rygningen fremstår med manglende asfaltbånd som med sikkerhed vil give vandindtrængen i forbindelse med regnvejre og fygesne og det har det også allerede gjort. Jeg har samlet set observeret 5-6 steder hvor taget er utæt". På fotografi dateret den 29/10 2023 ses en vanddråbe i stueloftet. På udateret fotografi ses flere dråber på nærbillede af loftsplader og aftegninger efter vanddråber på loftsbjælker. På fotografier af tagbelægningen ses mosbelægninger, fremskreden nedbrydning af ventilationshætter og afskalninger og revnedannelser på tagpladers bølgetoppe.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.7, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid. Det fremgår af punkt 4.8, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte skadeforhold vedrørende taget på hovedhuset alene består i udløb af tagbelægningens sædvanlige levetid. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning. Nævnet henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 4.7. Nævnet bemærker, at når tagets levetid er udløbet, er det påregneligt, at der kan opstå utætheder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om det originale tag fra 1973, og at det fremgår af e-mailen fra tagfirmaet, at taget "er helt og aldeles færdigt og udtjent og burde have været skiftet for længst", og af rapporten fra selskabets rådgivende ingeniør, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives snarlig udløb af levetid".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af klagerens sagkyndige rapport, at "den nævnte forventede levetid for standardtaget i tabelopslaget, ikke kunne forventes at være gældende for dette tag" og at "revnedannelse vil typisk opstå ved pladernes bølgetoppe og ved enden af pladerne og er tegn på at pladerne er ved at være udtjente".

Nævnet har videre lagt vægt på fotografier af taget, der fremstår slidt og udtjent.

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der var konkret skade i form af utætheder på overtagelsestidspunktet. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at skadesanmeldelsen ikke omtaler vandindtrængning fra hovedhusets tag, men alene nævner tagets dårlige stand, og at det først er ved taggennemgang mere end et år efter overtagelsestidspunktet, at tagfirmaet har konstateret 5-6 utætheder.

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige har anerkendt at betale erstatning til dagsværdi for udskiftning af 15 tagplader og 3 taghætter.

Tagrender

Klageren har anført, at sælgeren har oplyst i tilstandsrapporten, at tagrenderne var nye. Det er blevet konstateret, at de er af ældre dato. Klageren har fremlagt fotos af tagrender, hvor vandet løber over. Klageren ønsker dækning for udskiftning af tagrender.

Selskabet har anført, at selskabets rådgivende ingeniør alene har konstateret utæthed ved tagrendernes endebunde, hvilket selskabet har tilbudt at dække, hvis udbedringsudgifterne overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at tagrenderne generelt var utætte på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af klagerens sagkyndige rapport af 31/3 2024, at "herudover kunne der konstateres vanddryp fra tagrender på begge sider af huset, på grund af utætheder, og der mangler endestykke i tagrende over hoveddøren. Tagrenderne ser ud til at være af ældre dato".

Det fremgår af e-mail fra tagfirma af 12/9 2024, at der er "problemer med den monteret indvendige tagrende som er utæt i nærmest alle samlinger og som desværre har resulteret i at dine mahognistern og vindskeder er råddent flere steder".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 10/10 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid, idet der er tale om de oprindelige tagrender udført i plast. Skaden omfatter to utætte endebunde på de to tagrender der støder op til overdækningen ved hovedindgangen. De to endebunde mangler store dele bunden. Der kunne ved besigtigelsen ses vandskjolder på underside af udhængsbrædderne, men ingen nedbrydning. Og derved ingen fugtskade. Der er lavet fugtmåling på stern og udhængsbrædder som ses lettere opfugtet".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved tagrenderne, der – ud over de to utætte endebunde – udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække en fuldstændig udskiftning af tagrenderne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets rådgivende ingeniør alene ses at have konstateret utætheder ved de to endebunde, og der blev ikke fundet skader på udhængsbrædder. Klagerens sagkyndige har først konstateret yderligere utætheder mere end et år efter overtagestidspunktet og har beskrevet dette som "vanddryp fra tagrender på begge sider af huset".

Nævnet har også lagt vægt på besigtigelsesnotat fra selskabets rådgivende ingeniør, hvor det fremgår, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid, idet der er tale om de oprindelige tagrender udført i plast". Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at tagrenderne ifølge tagfirmaet "er utæt i nærmest alle samlinger", hvilket understøtter at levetiden for tagrenderne er udløbet. Nævnet bemærker, at forsikringen undtager forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Ankenævnet for Forsikring

28.

102390

Garagetag

Det fremgår af selskabets afgørelse af 10/12 2023, at "Konsulenten oplyser, at der ikke er sket skader indvendigt, men at der er kommet vand ind. Vandet løber ned igennem rygningspladerne som er meget forvitret. På flere af rygningspladerne er det meste af pladen røget ned på garageloftet. Rygningspladerne skal udskiftes. Der er tale om 8 rygningsplader. Da rygningen udskiftes fra ældre til nye, foretages der afskrivning i erstatningssummen for ælde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3. I henhold til afskrivningstabel D, der finder anvendelse på eternittage med asbest, er du berettiget til en erstatning på 48 % af udbedringsomkostningen. Rygningspladerne kan udskiftes for 9.000 kr., oplyst af konsulenten. Efter afskrivning udgør erstatningen 4.320 kr., der desværre kommer under din selvrisiko. Derfor kan vi ikke tilbyde dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12".

Klageren har i et partsindlæg til nævnet anført, at "taget på garagen blev lagt i 1985 ... I henhold til tabel D indebærer dette, at ... som minimum skal have en erstatning på 78 % af omkostningerne ved udskiftning af tagpladerne for så vidt angår garagen, svarende til en alder indtil 40 år".

Nævnet lægger til grund, at garagetaget består af asbestholdige eternitbølgeplader fra opførelsen i 1985.

Nævnet finder, at klageren er berettiget til en erstatning på 78 % af udgifterne til udskiftning af rygningspladerne. Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning på grundlag af de konkrete udbedringsomkostninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det følger af afskrivningstabel D – der finder anvendelse for eternitbølgeplader med asbest – at erstatningen ved alder indtil 40 år udgør 78 %. Garagetaget var på overtagelsestidspunktet og anmeldelsestidspunktet 38 år gammelt.

Ankenævnet for Forsikring

29.

102390

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets konsulent har skønnet, at udgifterne til udskiftning af rygningssplader vil udgøre 9.000 kr. Med en erstatning på 78 % bringes erstatningsbeløbet forventeligt op over forsikringens selvrisiko på 5.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på 78 % erstatning efter afskrivning angående skaden ved garagetag. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings