

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. oktober 2025 blev i sag nr. 103009:

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. I klageskema af 2/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Sag vedr. Udskiftning eller rep. af utæt undertag. Sagsforløb og afgørelse vil her blive beskrevet i overskrifter, da det er et langt forløb med en hel del kommunikation og dokumentation. Dokumentation fra fagfolk, er fremsendt til Dansk Boligforsikring så konkret som muligt. Retur korrespondancen fra deres sagsbehandlers side, har efter vores opfattelse desværre udelukkende været udokumenterede påstande, med formål at trække sagen i langdrag.

Status er her 9 måneder efter skadeanmeldelse, at ingenting er blev udbedret og d.d. er utæt undertag samt vandskade og hul i ydermur stadig hverdag.

Der er kommet en afgørelse og et tilbud fra DBF d. 18/10-2024. Tilbuddet er fra [tømrermester 1] som DBF har indhentet tilbud fra. [Tømrermester 1] har selv været og besigtige skaden. Forespurgt via mail og telefon, vedr. udspecificering af tilbud, ønsker [tømrermester 1] ikke at fremsende en yderligere udspecificering. Dette gør, at vi ikke kan komme i gang med udbedring af skaden, med garanti for at alt udbedring er omfattet af tilbuddet. Tømrer [1] har vi sidenhen ikke kunne komme i kontakt med, han svarer hverken på telefon eller mail.

Sagsforløb.

Vi anmelder skaden d. 14. april 2024 vedrørende vand nedtrængning, og modtager herefter en bekræftelse på anmeldelsen d. 15. april 2024.

Da vi under opsætning af nyt køkken ønsker at udskifte et vindue i ydervæg til en havedør, kontakter vi [tømrermester 3] da det er samme firma som arbejder på køkkenprojektet, det er deres murer som har skåret hul i ydermur og klargjort til at sætte dør i.

Da tømrermester[3] kommer og skal sætte døren i, konstaterer han vand nedtrængning over dør hul, med tydelige spor på materiale. Han ønsker ikke at sætte døren i ud fra en faglig betragtning, og anbefaler os at anmelde skaden til forsikringen, hvilket vi gør.

Herefter sender DBF en konsulent ud, for at besigtige skaden. Vi modtager så en skadesopgørelse d.7. maj, fra deres sagsbehandler med følgende tekst.

'Ved gennemgang af tagkonstruktionen over dørhullet konstateres det, at der er hul i undertaget. Og der ses udført tidligere reparation af undertag. Det konstateres også, at der er for lille hældning på tagfoden, hvorefter det hullede undertag og den for lille hældning i kombination har medført, at der er trængt vand ned i konstruktionen ved dørhullet, og har medført en opfugtning heraf. Da der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, er forholdet vedrørende undertaget omfattet af forsikringens dækning.'

Da vi modtager forsikringens konklusion og præsenterer denne for Tømrermesteren [5] anbefaler han os at klage da han kan konstatere flere huller og skader på undertaget.

Vi (forsikringstager) indhenter så 3 af hinanden uafhængige rapporter og tilbud, fra forskellige tømrerfirmaer, der besigtiget loft, undertag, og skadens omfang og fremsender tilbud på udbedring af skaden.

Alle rapporter og tilbud er fremsendt til DBF sagsbehandler, som herefter er gået til deres konsulent der fastholder, at skaden 'kun' er over dør hul og kan lappes. Dette er siden ændret til flere huller fordelt over hele undertaget.

Alle rapporter beskriver samstemmigt, at der er flere huller og gennemtrængning af undertagsstrammere i undertag, samt forkert utilstrækkelig montering. Dette er dokumenteret med både billeder og video

Hermed uddrag sammenstilling af rapporterne

'Ved gennemgang af undertaget, ses det tydeligt at de hårde plast undertagsstrammere der er anvendt, har lavet hul i undertaget. Mange steder er der begyndende huller i undertaget, nogle steder er der direkte hul. Der står beskrevet i tilstandsrapporten, at undertaget har en holdbarhed til 2043? Hvilket må være noget misvisende, når undertaget allerede er gennemhullet. Det står til udskiftning nu. Har den sagkyndige overhovedet været på loftet?

Endvidere ses det, at der er lavet en reparation i under taget over det nye dørhul. Dette er repareret med tape inde fra. Ved selve reparationen, ses det at området er meget op fugtet. Gennemføringerne igennem undertaget til solceller aftræk mm. er også lavet med tape indefra. Der bør laves en af vandings rende oppe over det gennemførte emne'

Skades omfanget er betydeligt og kan ikke bestemmes ved syn. Alle rapporter beskriver sammenstemmende at undertaget skal skiftes, da det er beskadiget flere steder og ikke er funktionsdygtigt.

Siden udarbejdelsen af rapporterne i foråret 2024, har alt stået stille. DBF sagsbehandler har undervejs i sagen selv kontaktet et af forsikringstagers uvildige tømrerfirmaer for at få sat ord på, og fået et tilbud på udbedring. Tydeligvis var det ikke som håbet, da igen, intet skete i sagen før vi gennem vores jurist, spørger ind til hvad der skete i sagen.

Ankenævnet for Forsikring

3.

103009

Herefter kommer der lidt gang i sagen igen, og DBF kontakter [tømrmester 1] som nogen hos DBF kender indgående i forvejen, [tømrmester 1] og får ham sendt ud og besigtige samt give et tilbud. Igen, efter [tømrmester 1] har været ude og besigtigede loftet og undertaget, sker der igen ingenting. Da Vi (forsikringstager) så kontakter [tømrmester 1] efter i flere uger har rykket for svar gennem DBF, er hans mail pludselig brudt ned, og har været det i flere uger.

Vi får dog en snak med ham om opgaven og skaden, og han oplyser at han aldrig havde prøvet at reparere et undertag før, og derfor googled han hvordan man gjorde. Det blev vi noget overraskede over, da det føltes noget useriøst.

ca. 6 uger efter og stadig uden svar, kontakter vores jurist så jeres sagsbehandler for at høre status, her var svaret at i ikke havde fået svar, og at det nok var tid till at reagerer, og hvis DBF ikke fik et svar selvsamme dag, ville de 'køre ud' og hente tilbuddet (forstil jer hvor overraskede man bliver, når et forsikringselskab fysisk er nødt til selv at kører ud for at hente et tilbud på en given sag!) Det må man formode ikke er normal praksis, det er simpelhent useriøst.

Nu er der så fremkommet et tilbud fra Tømrmester [1] på reparation af undertag, som er således udspecificeret.

'Hermed fremsendes tilbud på reparation af undertag på ovennævnte ejendom.

Tætning af utætheder i undertag med reparationskit.

Udskiftning af undertagsstrammere. inkl. arbejds løn og materialer.

Det som 4 uafhængige tømrmestere i deres rapporter ikke kan give tilbud på, Pga. tilstanden på undertaget og tilgangen til besigtigelse, kan [tømrmester 1] fixe ved at se en video på Youtube og Via google søgning. Man er som kunde ikke specielt betrygget i en sådan udbedring, ovenikøbet når [tømrmester 1] selv indrømmer at han aldrig har lavet et undertag før.

Vi har derfor kontaktet både DBF og tømrmesteren for at få tilbuddet udspecificeret, og komme i gang med opgaven, men det har ingen åbenbart ønsket, hvilke man undres over. Dels forventer man, at en enkeltmandsvirksomhed der giver tilbud på opgaven, også ønsker at udfører opgaven til ca. 100.000 kr.

Vi er via vores jurist blevet anbefalet at få svar på følgende i denne sag. Hermed fremsendt mail fra vores side til jer og tømrmester.

'vi har behov for et fuldstændig udspecificeret tilbud med, reparations omfang (forventer det er alle undertag strammere både dem der er gået igennem, og dem der er på vej. Alle skader udbedres på undertag, både begyndende og nuværende skader. ligeledes forventes det at vores undertag i vores vinkel over stuen hvor [tømrmester 1] ikke var ude og kigge, bliver gennemgået og repareret). Derudover har vi behov for at vide estimeret forbrug af materiale, garanteret kvalitetssikring og selvfølkelig dokumentation for udført arbejde. Ligeledes venligst beskriv kontrolfasen, hvor undertaget bliver gennemgået og kontrolleret af uvildig efter reparation, også på vores vinkelbygning, hvor [tømrmester 1] ikke var ude og efterse.

DBF svar.

'Det tilbud, vi har fremsendt, er konkret og udspecificeret i nærmere omfang. Jeres spørgsmål til tilbuddet må I derfor rette til [tømrmester 1], der har udarbejdet tilbuddet. I kan på baggrund af tilbuddet forvente, at de utætheder, I har anmeldt, tættes og at undertagsstrammere udskiftes.'

[Tømrermester 1] er aldrig vendt tilbage med svar, hverken på mail fremsendt 5 nov. 2024, vedr. ovennævnte, eller efterfølgende telefonsamtale, her bekræftede [tømrermester 1] ellers, at han havde modtaget min mail og bekræftede ligeledes at han ville fremsende et udspecificeret tilbud, hvilket ikke er sket. Herefter tages telefon ikke mere.

Situation er nu, at det tilbud som DBF har fremsendt ikke bakkes op af tømreren selv, som ikke ønsker at udfører opgaven. Dette må derfor konkluderes ikke at være et sagligt og fagligt retvisende tilbud.

Vi forventer derfor at sagen genoptages, og der benyttes saglige fagfolk fra DBF-side i forbindelse med tilbudsgivning, ellers foreligger der 3 tilbud fremsendt fra vores side.

Vi har fuld forståelse for DBF ønske om at udbedre så billigt som muligt, men da skaden fra DBF-side er anerkendt, er det alene udbedringsmetoden og dermed prisen på samme der tvistes om.

Da DBF åbenbart mener, at alle de 4 uvildige tømrerfirmaer forsikringstager selv har haft ude og besigtige skaderne, og som samstemmende siger det samme, mens den ene DBF selv har haft fat i, mener at kunne udbedre skaden for ca. ¼ del af prisen, alene ud fra guide fundet på Google, er et mere retvisende billede af skadens omfang, så er vi også indstillet på at bede domstolene om at udpege en egnet skønsmand så vi én gang for alle kan få afklaret hvad der skal udbedres på ejendommen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af at hele undertaget skal udskiftes, så det både nu og i nærmeste fremtid er 100% tæt så vi undgår flere vandskader."

Selskabet har den 8/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører undertaget på klagers ejendom. DBF har dækket en gennemgang og reparation af taget samt en udskiftning af undertagsstrammerne. Klager kræver en fuld udskiftning af undertaget.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 1. september 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...] udarbejdet den 6. juni 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 15. april 2024 anmelder klager, at han i forbindelse med udskiftning af terrassedør har konstateret en utæthed over døren, hvilket har medført opfugtning af plader og isolering. Klager oplyser, at hans tømrer mener, at der mangler ventilationsstudser, og at der ses skimmel på undertagsdugen.

Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 26. april 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat for hhv. undertag og vandindtrængen over terrassedør fremlægges som bilag D og bilag E.

Den 7. maj 2024 meddeler DBF dækning til en reparation af undertaget, hvor der er trængt vand ned i konstruktionen ved dørhullet. DBF beder klager om at indhente et tilbud på reparation af undertaget.

Klager vender tilbage den 10. juni 2024 og oplyser, at han er utilfreds med udbedringsomfanget. Klager henviser til, at han har kontaktet flere tømrere, og fremsender en udtalelse fra Tømrermester [2] (fremlagt af klager).

[Tømrermester2] vurderer, at det ikke er muligt at konstatere, hvor vandet kommer ind, når solcellerne ligger på taget. Han anviser, at man for at udbedre utætheden over dørhullet skal demontere solcellerne for at undersøge for utætheder.

Den 11. juni 2024 vender DBF tilbage og oplyser, at dækningstilsagnet omfatter reparation af undertaget alle de steder, hvor der ses skader. DBF afviser at dække skimmel og lav taghældning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger herom.

Klager er fortsat utilfreds, og der pågår en dialog mellem klager og DBF herom. Klager fremsender undervejs tilbud til DBF, som selskabet ikke kan godkende, da de ikke stemmer overens med den udbedringsmetode, som DBF har anerkendt at dække.

DBF vælger derfor at indhente et tilbud på udbedring, så erstatningen kan blive opgjort. Tilbud fra [tømrermester 1] fremlægges som bilag F.

Den 18. oktober 2024 fremsender DBF en erstatningsopgørelse på 105.000 kr. og oplyser samtidig, at DBF også dækker udgifter til de- og genmontering af solceller samt ekstra forbrug til tagsten.

Tilbuddet omfatter tætning af alle utætheder i undertaget og udskiftning af undertagsstrammere. Klager er dog fortsat uenig i erstatningsopgørelsen, hvorfor han påklager sagen til DBF's interne klageafdeling, som den 19. december 2024 fastholder dækningsomfang og erstatningsopgørelse. Korrespondance fremlægges som bilag G. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en fuld udskiftning af undertaget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2023 var forhold ved undertaget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, ud over dem, som DBF har tilbudt at dække.

Det påhviler også klager at bevise størrelsen af sit krav.

Der er tale om en ejendom fra 2003 med betontagsten og diffusionsåbent undertag af banevare.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten, at det 21 år gamle undertag ses med aldersbettinget slid og stedvise utætheder, hvor undertagsstrammerne har slidt hul. Der er anvendt en type af undertagsstrammere med skarpe kanter, hvilket var sædvanligt på opførelsestidspunktet, som kan medføre øget slid på undertaget.

Selve undertaget er udført sædvanligt og tidstypisk, og der ses ingen følgeskader ud over fugtig isolering over døren. Der er tale om et diffusionsåbent undertag, hvorfor der ikke er krav om ventilationsstudser.

Klager opdager utætheden ved undertaget over terrassedøren i forbindelse med, at døren skal skiftes. Der er ikke oplyst om eller konstateret andre skader end den vandindtrængen, som ses over terrassedøren. Der er tale om en tæt tagbelægning, og vandpåvirkningen fra undertaget må antages at være begrænset, hvis tagbelægningen er intakt.

Årsagen til at der kommer vand ind netop i området over terrassedøren, er ifølge konsulenten en kombination af en utæthed ved undertaget og lav taghældning ved tagfoden, hvilket øger vandpåvirkningen på undertaget.

Tagfodens lave hældning er anmærket i tilstandsrapporten.

Det er også anmærket i tilstandsrapporten, at isoleringen er ført helt ud mod undertag/tagflade ved tagfod, hvilket blokerer for ventilationen. Det er beskrevet, at forholdet kan medføre, at fugtig luft i loftsrummet ikke bliver ledt bort fra tagrummet.

Ejerskifteforsikringen dækker skader, som er til stede på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 3.5 i forsikringsbetingelserne. Forhold, som skyldes almindeligt slid, dækkes ikke, jf. pkt. 4.6. Det samme gælder forhold, som alene består i, at en bygningsdel ikke er udført hensigtsmæssigt eller håndværksmæssigt korrekt.

Klager har ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var andre skader end utætheden over terrassedøren. Undertaget bærer præg af sædvanligt slid, og hullerne er ikke opstået på grund af fejl ved udførelsen af undertaget. Det er naturligt, at levetiden på undertaget vil være nedsat ved tagfoden, hvor vandpåvirkningen grundet den lave taghældning er større.

Klager har fremlagt udtalelser fra hhv. tømrermester [4]), tømrermester [5] og tømrermester [2].

[Tømrermester 4] konstaterer vandindtrængen over terrassedøren og oplyser, at det ikke er muligt at konstatere, hvor vandet kommer ind, uden at demontere solcellerne. Herudover anfører han, at undertagsstrammerne har slidt hul i undertaget, og at der mangler ventilation.

[Tømrermester 5] finder ligeledes, at der skal afmonteres tagsten og undersøges nærmere for fejl.

[Tømrermester 2] finder også, at det ikke er muligt at sige, hvor vandet kommer ind, når solcellerne ligger på taget. Solcellerne skal demonteres i tilstrækkeligt omfang, hvorefter udbedring af skaden kan ske på timebasis. Der skal bruges en elektriker til at de- og genmontere solcellerne.

Der synes således at være bred enighed om, at solcellerne skal demonteres for at konstatere nærmere, hvor vandet over terrassedøren kommer fra, hvorefter undertaget kan repareres.

DBF har – til trods for at der ikke er konstateret andre skader end den over terrassedøren – dækket tætning af alle utætheder i undertaget og en udskiftning af samtlige undertagsstrammere. Dækningen betyder, at taget åbnes op flere steder, hvorfor det vil være muligt at få klarhed over omfang. Dækningen omfatter også en de- og genmontering af solceller.

Det er ikke overraskende, at de tømrere, som klager har indhentet en vurdering fra, anbefaler en udskiftning af det ældre undertag fremfor en reparation, hvor man i samme omgang udbedrer de forhold omkring hældning på tagfod og manglende ventilation, som er anmærket i tilstandsrapporten.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2023 var forhold ved undertaget eller tagkonstruktionen i øvrigt, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som DBF har tilbudt at dække.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 24/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. godtgjort at skade er opstået inden overtagelse af huset.

Vi overtager huset på adressen [...] d. 1/9-2023. I februar 2024 begynder vores proces vedr. nedtagning og opsætning af nyt køkken, nedlæggelse af værelse samt udskæring af hul i ydervæg for isættelse af dobbeltdør ud til haven. Da udskæring af hul i ydervæg er etabl. konstateres det af tømrermesteren [3] at der over udskåret hul, kan konstateres fugt og spor af vandskade, samt vandindtrængning og tydelige spor af svampespore på træplade og isolering over ny etabl. dørhul.

Dette affødte vores anmeldelse af skade til DBF.

Under DBF's konsulentbesøg, kunne det konstateres at citat fra konsulent 'folk får aldrig det tror de skal have' og derefter er der afvisning af alt. I starten af processen var der ifølge konsulenten kun et 'lille hul' over dør, der skulle laves. (dette er så blevet ændret flere gang nu) forelagt DBF's første svar vedr. 'Lille hul' over dør til vores Tømrermester [3] affødte det af tømrermesteren 'nægtede' at sætte dør i, da man som tidligere nævnt, tydeligt kunne konstaterer vand nedtrængning flere steder.

Herefter blev der foretaget gennemgang af undertag af 3 uafhængige tømrerfirmaer, som udarbejdede rapporter og tilbud. Alt dette afvises af DBF og ydermere med insinuerer af at det er usagligt:

'Det er ikke overraskende, at de tømrere, som klager har indhentet en vurdering fra, anbefaler en udskiftning af det ældre undertag frem for en reparation, hvor man i samme omgang udbedrer de forhold omkring hældning på tagfod og manglende ventilation, som er anmærket i tilstandsrapporten'.

I DBF's svar til ankenævnet fremfører de:

'Klager er fortsat utilfreds, og der pågår en dialog mellem klager og DBF herom. Klager fremsender undervejs tilbud til DBF, om selskabet ikke kan godkende, da de ikke stemmer overens med den

udbedringsmetode, som DBF har anerkendt 'at dække'. - Det forventes at DBF mener tilbuddet fra Tømrermester [5]. Dette tilbud er fremsendt på foranledning af DBF's egen sagsbehandler, og hans direkte kontakt med tømrermester [5]. Tilbuddet afvises grundet pris, da sagsbehandler oplyser, at den budgetterede pris pr. skade hos DBF, vil blive oversteget. Vi har på daværende tidspunkt allerede meddelt at vi selv er rede til at bekoste dele af tilbuddet, der omhandler taghældning.

Derefter vælger DBF at kontakte [tømrermester 1] for tilbud. [tømrermester 1] er et enkeltmandsfirma, der ejes af [...], og som kender folk hos DBF. Sagen er nu den, at [tømrermester 1] kun besigtiger halvdelen af taget (besigtiger kun tag over hul i væg, samt den del af huset, ud mod haven men undlader at besigtige resten af tagrummet, hvilket udgør 50 %). Derudover har [tømrermester 1] efter eget udsagn, aldrig udført sådan en opgave og er derfor ikke i stand til at fremsende tilbud, før han ifølge eget udsagn har 'googlet processen og evt. løsninger'. Efter at have rykket både [tømrermester 1] og DBF for svar, kontakter vi en jurist, der kigger på sagen, og derefter kontakter DBF. På det tidspunkt er 6 uger gået, og intet er sket.

Da tilbuddet dateret 17 okt. fra [tømrermester 1] fremsendes fra DBF, er det ukonkret og uspecifiseret. Dette spørger vi ind til, da kun 50 % af tagrummet er inspiceret, og vi derfor ønsker at vide hvad der laves/repareres. Vi får at vide af DBF, at dette har forsikringen ikke noget at gøre med. På trods af dette, afsluttes sagen fra DBF side. Vi henvender os til [tømrermester 1] for svar, ligeledes intet svar. Dags Dato har vi endnu ikke modtaget svar, da [tømrermester 1] efter eget udsagn til forsikringen 'ikke mener vi, vil vi benytte tilbuddet'. Ej heller har DBF fået svar på dette. Dog skriver DBF nu pludselig i materialet, at det omhandler udskiftning af samtlige undertagsstrammere. Så igen er vi ude i fri tolkning, og ingen ved hvad der konkret bliver repareret.

Indtil nu har vi selv bekostet lukning af hul i ydervæg, med dampspærre dør, dobbelt havedør står på 14 måned ude i det fri (skader på dør samt lukning af hul i væg forventes dækket af DBF).

Så ønsket om afvisning af klage fra DBF side, må betegnes som usaglig, da den på en række punkter er fejlbehæftet og direkte forkert.

- 1) Man vælger at se bort fra 3 uvildige fagfolks anbefalinger om at udskifte undertag frem for at reparere.
- 2) Det vurderes af alle 3 tømrer at reparation er tvivlsomt, da ingen garanti kan gives på at alle gennemtrængninger opdages, hvilket kræver en grundig gennemgang af hele undertaget indefra, og på hele loftrummet.
- 3) DBF insinuerer usagligt grundlag for anbefalinger, grundet ønsket mersalg fra Tømrernes side.
- 4) Der opleves igen fri tolkning af tilbud fra DBF side. hvor henne i tilbud står der samtlige undertags-strammere ? Hvem ved hvad der skal udbedres, hvor meget skal repareres, og kan det repareres alle steder ? hvis ikke, hvem vurderer så om undertaget skal skiftes i de baner der skal skiftes ? alle spørgsmål har vi prøvet at få svar på, men ingen tilbagemelding.
- 5) DBF konklusion er gået fra 'hul over dør' til flere gennemtrængninger af undertags-strammere på loftet."

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

"Klagers høringssvar af 30. april 2025 og de fremlagte videoer ændrer ikke på DBF's opfattelse. Det giver anledning til følgende præciseringer:

- Der er fortsat ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var andre utætheder end den over terrassedøren.
- Klager har fremlagt en video, som viser vanddryp fra udhænget i den integrerede carport. Klager har ikke tidligere oplyst om problemer i udhænget, og klager har ikke i sine bemærkninger redegjort for videoen. Det lægges til grund, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen i 2023.
- Ingen af de 3 fagfolk, som klager har fremlagt udtalelser fra, skriver, at undertaget ikke kan repareres.
- DBF har ikke insinueret, at anbefalingerne er begrundet i et ønske om mersalg – blot at udskiftning af undertaget kan være den bedste løsning henset til undertagets alder og anmærkningerne i tilstandsrapporten. Det betyder ikke, at DBF kan tilpligtes at dække en udskiftning."

Klageren har i brev af 20/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. godtgjort at skade er opstået inden overtagelse af huset.

Som dokumenteret flere gange over for DBF samt uploadet materiale her på portalen både i tekst og billeder, har alle fagfolk inklusiv DBF egen konsulent der fysisk har været ude og besigtiget hus, undertag samt vand nedtrængning, samstemmigt konkluderet at skade er af ældre dato (hvilket understreges af tydelige allerede udførte reparationer på undertag, samt tydelige spor på isolering under undertag. Ligeledes er der brugt mere end 5 arbejdstimer af 3 uafhængige tømrerfirmaer til besigtigelse.

Vedr. video.

Videoen viser og dokumenterer igen, at der er vandindtrængning flere steder på loftet, da carport går til kip, og derved danner diffusion åbning til loftet.

Fagfolks konklusion

Hvis DBF ikke mener at de 3 fagfolk klart har udtalt at undertaget skal skiftes, (På trods af at deres egen sagsbehandler selv har talt med tømrermester [5], og modtaget samme svar) vil vi heller end gerne få dem til at skrive i klar tekst og med få ord.

DBF kommenterer heller ikke på de udgifter der er beskrevet i 1st høringsvar, hvilket var:

'Indtil nu har vi selv bekostet lukning af hul i ydervæg, med dampspærre dør, dobbelt havedør står på 14 måned ude i det fri (skader på dør samt lukning af hul i væg forventes dækket af DBF)'

Så ønsket om afvisning af klage fra DBF side, må betegnes som usagligt og ansvarsfralæggelse af det produkt som de sælger til huskøbere."

Selskabet har i brev af 8/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at DBF ikke har svaret på klagers krav om dækning af udgifter til lukning af hul i ydervæg med 'dampspærredør' samt en ny havedør, da den indkøbte har stået i det fri i 14 måneder.

Det er uklart, hvad klager mener med 'dampspærredør'. Ved DBF's besigtigelse den 26. april 2024 er der sat en træplade foran dørhullet. Klager har heller ikke redegjort for eller dokumenteret udgifterne.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103009

DBF meddelte dækning til en udbedring af undertaget over dørhullet den 7. maj 2024. DBF hæfter ikke for skader eller andre udgifter, som følger af, at klager ikke påbegyndte udbedringen."

Klageren har i brev af 14/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. godtgørelse af midlertidig lukning af dørhul i væg.

Dette er tidligere blevet nævnt overfor DBF's sagsbehandler, da der tidligere kun var sat 2 afdækningsplader op for at lukke hul. Billedokumentation er uploadet. som følge heraf (skade anmeldt 16 april 2024) var der både fugtigt og koldt i vores bolig indtil vi selv bekostede en midlertidig lukning af hul med dampspærre dør. (dvs. plader opsat med mellemlæg af dampspærre og begrænset isolering imellem. billedokumentation er ligeledes uploadet. herefter måtte vi selv (igen) påsætte isolering på yderside pga. vinter.

Skader på nyindkøbt dør, grundet vejrlig.

DBF kommentar vedr. dette punkt er noget rystende, da hele denne sag netop bunder i rådgivning fra fagfolk om ikke at sætte dør i , da der kunne konstateres flere huller i undertaget og derfor ville døren gå til pga. vandindtrængning. Deraf startede hele denne sag.

Fagfolks konklusion

Som tidligere nævnt, kan der hvis DBF ikke mener at de 3 fagfolk klart har udtalt at undertaget skal

skiftes, (På trods af at deres egen sagsbehandler selv har talt med tømrer[mester 5], og modtaget samme svar) rekvireres endnu en rapport som skrives i klar tekst.

Kommentar til DBF's agering

Gennem hele forløbet har DBF's agering været under al kritik og fuldstændigt ude af proportioner i forhold til sagsbehandlingen og tid. Kun på grund af at vi havde sat en jurist på, der kontaktede DBF's sagsbehandler, blev der fremsendt et tilbud fra [tømrermester 1], 6 mdr. efter kvittering for modtagelsen af skadeanmeldelse. På intet tidspunkt tog DBF initiativ til at komme videre i sagen, på trods af utallige mails og telefonopkald fra vores side. (dette kan dokumenteres via vores mail korrespondancen mellem DBF og undertegnede) Derudover blev der aldrig tilbudt nogen form for oplæg mht. lukning af hul i ydervæg, sagsbehandling eller andet, kun kategorisk afvisning af sagen, fra DBF konsulenten trådte ind af vores dør inden gennemgangen af skaden ! og til i dag. Afvisning af 3 rapporter fra fagfolk, afvisning af skade på ny dør og nu manglende indsigt i sag fra DBF's advokat.

Som forsikringstager er vi dybt rystet over DBF og de personer, der har behandlet vores sag.

Så ønsket om afvisning af klage fra DBF side, må igen betegnes som usagligt, da eneste driver er at undgå at betale for nedtagning af tag. (så skaden kan udbedres korrekt)."

Selskabet har i brev af 5/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har ikke yderligere bemærkninger ud over, at den fremlagte faktura for midlertidig lukning af dørhuller er udstedt den 11. juli 2014. På det tidspunkt har DBF både meddelt dækning til en reparation af undertaget og bekræftet over for klager, at dækningen omfatter reparation af undertaget alle de steder, hvor der ses skader.

Ankenævnet for Forsikring

11.

103009

At klager herefter ikke igangsætter udbedringen beror alene på klagers utilfredshed med selskabets dækningsomfang.

Det forhold, at erstatningen først opgøres i oktober 2024, skyldes, at klager ikke sender tilbud ind, som kan danne grundlag for en erstatningsopgørelse, hvorfor DBF ender med at indhente et tilbud selv, så erstatningen kan opgøres."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/6 2023 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade ved tagfod, og blokerer derfor for ventilationen.	-	Forholdet ved tagfoden kan medføre, at den naturlige fugtige luft i loftsrummet ikke bliver ledt bort, der ses dog ikke tegn på skade her af.
2		Betontegl er ikke oplagt efter fabrikantens anvisninger, da hældningen er for lille ved tagfod.	-	Der ses ikke tegn på skade efter nu mange år, hvorfor forholdet skønnes uden konstruktiv betydning.
3		Der er rust i tagrender. Ses f.eks. mod vest.	-	Det skønnes at forholdet kan give utætheder i tagrenderne på længere sigt. Dog skønnes der ikke nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele

"

Af mail af 12/4 2024 fra tømrermester 4 fremgår bl.a.:

"Jeg var i Tirsdags oppe og besigtige vandindtrængen over jeres havedør. Og inde fra loftrummet ses der tydelig opfugtning af undertaget i det område over jeres havedør og det ser også ud til at undertaget er forsøgt repareret.

Det kan ikke konstateres hvor vandet kommer ind uden at demontere solcellerne.

Vi vil meget gerne være behjælpelige med at finde fejlen og udbedre, dette kan vi ikke give pris på men vi kan udføre i regning.

Derudover kunne jeg konstatere at undertagsstrammere har flere steder slidt hul i undertaget og at undertaget ikke er korrekt udført hvad angår montage og ventilation.

Derud over ses der noget der ligner skimmel på store dele af undertaget og det formodes at det er pga. manglende ventilationsstudse i kippen i undertaget og manglende luftspalte mellem isolering og undertag.

Ventilationsanlægget er ikke ført ud i det fri og det suger og blæser i loftrummet.

Udblæs fra central støvsuger er heller ikke ført ud til det fri.

Hvis det kunne have interesse, kan jeg være behjælpelig med udarbejdelse af tilbud på eventuel udskiftning af undertaget og korrekt udførelse af ventilation."

Af skadeanmeldelse af 15/4 2024 fremgår bl.a.:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 02/04/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Skaden blev opdaget da tømrer skulle isætte ny terrassedør (hvor der før var et vindue), i forbindelse med etablering af nyt køkken-alrum. Han konstaterer at plader og isolering er gennemfugtede over dør hul. Og at der er synlige vækster. Tømreren afstår fra at sætte døren i, da det vil ødelægge den nye terrassedør og i værste fald give vand i rummet. Han besigtiger desuden taget fra loftrum, og har mistanke om at tag er utæt måske pga solcelle etablering af tidligere ejere.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Efterfølgende får vi en anden tømrer op for at finde ud af hvor skaden er, hvor vandet kommer fra. Han konstaterer at undertaget er færdigt, at der mangler ventilations studser, burde være monteret, at undertaget er diffusionsåbent, men det er slet ikke nok, det ventilerer ikke fugt ud. At der ses skimmel på undertagsdugen og flere andre steder, loftet fremstår fugtigt. Desuden konstaterer han at genvækstanlægget ikke er monteret korrekt, indsug og udblæs er ikke ført ud, hvorfor anlægget genbruger luften fra loftet hvor der er skimmel."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Fejl vedrørende undertag.

Forsikringstagers tømrer konstaterer at undertaget er færdigt, at der mangler ventilationsstudser, som burde være monteret, at undertaget er diffusionsåbent, men det er slet ikke nok, det ventilerer ikke fugt ud. At der ses skimmel på undertagsdugen.

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives aldersbetinget slid. Undertagsstrammere har slidt mod undertaget hvorfor der er opstået huller. Undertaget er fra ejendommens opførelse og er udført sædvanligt og tidstypisk. Aktuelt fremstår tagrummet tørt og med tilstrækkelig ventilation, der ses

huller i undertaget ved enkelte undertagsstrammere, og lettere skimmel i normalt forekommende omfang. Ingen fugtrelaterede skader. Der er tale om et diffusionsåbent undertag hvorfor ventilationsventiler i undertaget ikke er påkrævede. Forholdene har været til stede ved overtagelsen.

[fotos]...

Udbedring og økonomi

Reparation af huller i undertag.

...

Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængning over terrassedør.

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives en konstruktionsfejl (for lille hældning på tagfod) i kombination med utætheder opstået i undertaget ved udhæng og område i samme spærfaq hvor undertaget tidligere ses at være repareret. Dette har medført indtrængende vand der er rendt ind og ned gennem udhæng til område over døren.

Undertag/tag er fra ejendommens opførelse i 2003, og er udført sædvanligt og tidstypisk. Udover utætheder i undertaget og fugtig isolering over døren er der aktuelt ingen egentlige følgeskader i konstruktionen. Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

[fotos]**Udbedring og økonomi**

Reparation af undertag."

Af rapport fra tømrermester 2 fremgår bl.a.:

"Her kommer en lille skrivelse i forhold til hvad jeg har observeret i tagrummet og i den udvendige konstruktion under besigtigelsen torsdag d. 23/5 2024.

Uvildigt fra foregående tømrer og forsikring mm. kan jeg konstatere følgende punkter på taget og undertag der bør udbedres:

Udefra set, ses det at den nederste del af taget er med for lav hældning. Med det rette vindpres, vil vandet kunne presses ind imellem tegl.

I udhænget, hvor det nye dørhul er lavet, ses det tydeligt, at isolering og vindplader er meget opfugtet. Ydermere ses det i selve dørfalsen, at der er vokset skimmel eller lign ind.

Inde i tagrummet kan det konstateres, at isoleringen er ført for højt op under undertag. Selvom der er monteret et diffusionsåbent undertag, bør der stadig være fri passage mellem isolering og undertag.

Ventilationsstudse i kippen mangler.

Undertaget syntes at se ud som om det lettere ramt af skimmel på undersiden. Der sidder ydermere skimmel på aftræk fra central støvsuger mm. Dette skyldes højst sandsynligt den manglende ventilation. Eneste sted der er fri adgang til tagrummet, er via garagen, hvor der ikke er lukket af.

Ved gennemgang af undertaget, ses det tydeligt, at de hårde plast undertagsstrammere, der er anvendt, har lavet hul i undertaget. Mange steder er der begyndende huller i undertaget, nogle steder er der direkte hul. Der står beskrevet i tilstandsrapporten, at undertaget har en holdbarhed til 2043? Hvilket må være noget misvisende, når undertaget allerede er gennemhullet. Det står til udskiftning nu. Har den sagkyndige overhovedet været på loftet?

Endvidere ses det, at der er lavet en reparation i undertaget over det nye dørhul. Dette er repareret med tape inde fra. Ved selve reparationen, ses det at området er meget opfugtet. Gennemføringerne igennem undertaget til solceller aftræk mm. er også lavet med tape indefra. Der bør laves en af vandingsrende oppe over det gennemførte emne.

Udbedring af 'her og nu' skaden.

Det er lettere umuligt at kunne sige, hvor vandet kommer ind, når solcellerne ligger på taget. For at udbedre utætheden over det nye dørhul, skal solceller demonteres i tilstrækkeligt omfang. Umiddelbart ligger solcellerne på gennemgående skinner i hele eller samlede længder, så det er ikke til at vide, hvor meget der skal demonteres.

Udbedring af skaden, kan herved kun tilbydes på timebasis. Omfanget af materialer til udbedring vides heller ikke.

Der bør være en elektriker til demontering/genmontering af solceller i samarbejde med tømrer."

Af rapport fra tømrermester 5 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af vandskade

Efter besigtigelse, kan der konstateres flere fejl, der udgør råd og vandskade flere steder i udhæng samt tagkonstruktion.

- Tagfod har for lidt hældning, derved kan vandet ikke dræne ordentligt af.
- Undertag monteret forkert med manglende udluftningsventiler.
- Huller flere steder i undertag
- Manglende undertagsstrammer, dette udgør flere huller i undertaget, da tagbelægning slider hul i undertaget.
- Aftrækskanal fra genvækstanlæg ligger løst på loftet og danner voldsomt fugt og svamp skader i undertaget og på spærkonstruktion.
- Isolering ligger for langt ude imod facade/udhæng.
- Afslutningen i tagfod er manglende flere steder.

Udbedring

For at kunne udbedre skaden skal der afmonteres tagsten og undersøges nærmere hvor mange fejl der er. Det ser ud til, at fejlen ligger rundt på hele taget og tagfod."

Af mail af 7/5 2024 fra selskabet fremgår bl.a.:

"1. tagkonstruktionen

Ejerskifteforsikring kan tilbyde dækning til en reparation af undertaget

Ved gennemgang af tagkonstruktionen over dørhullet konstateres det, at der hul i undertaget. Og der ses udført tidligere reparation af undertag.

Det konstateres også, at der er for lille hældning på tagfoden, hvorefter det hullede undertag og den for lille hældning i kombination har medført, at der er trængt vand ned i konstruktionen ved dørhullet, og har medført en opfugtning heraf.

Da der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, er forholdet vedrørende undertaget omfattet af forsikringens dækning. Forholdet vedrørende den for lille taghældning, er imidlertid anmærket på tilstandsrapportens side 12 under pkt. 2. Anmærkede forhold i tilstandsrapporten, er ikke omfattet ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes punkt 4.1. Det skyldes, at man som potentiel køber er gjort opmærksom på forholdet, og har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning inden gennemførelse af købsaftalen.

På baggrund af ovenstående kan vi alene tilbyde dækning til en reparation af undertaget, hvor der ses hul.

Undertaget beskrives i øvrigt som værende udført sædvanligt og tidstypisk. Aktuelt fremstår tagrummet tørt og med tilstrækkelig ventilation, der ses lettere skimmel i normalt forekommende omfang og Ingen fugtrelaterede skader.

Der er tale om et diffusionsåbent undertag, hvorfor ventilationsventiler i undertaget ikke er påkrævede.

Der må endvidere henvises til tilstandsrapportens pkt. 1, hvoraf det fremgår, at isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade ved tagfod, hvorfor der er blokeret for ventilationen.

Udbedringen består derfor alene i en reparation af undertaget.

...

Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du indhente et udspecificeret tilbud på ovenstående udbedringer. Arbejdet bør ikke sættes i gang før erstatningen er opgjort.

Ved udbetaling af erstatning vil der blive fratrullet en selvrisiko på 5.000 kr. pr. forhold."

Af mail af 11/6 2024 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået jeres mail, og jeg er lidt usikker på, hvad indsigelsen konkret går på i forhold til det dækningsberettiget forhold vedr. undertaget.

De håndværkere i har haft på besøg ligger meget vægt på den for lave taghældning og ventileringen mellem isoleringen og undertaget samt skimmeldannelse. Dette er forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten på side 12 under nr. 1 og 2, hvorfor de er undtaget forsikringens dækning. Såfremt håndværkerne vurderer, at det er nødvendigt med en udbedring af dette, da må skal I selv afholde omkostningen hertil som følge af anmærkningerne.

Med hensyn til skimmeldannelsen vurderer vi, at der ikke konstateres mere skimmel, end hvad der kan anses for sædvanligt. I forlængelse heraf skal der endvidere gøres opmærksom på be-

Ankenævnet for Forsikring

16.

103009

mærkningen til anmærkning nr. 1, da det heraf fremgår, at forholdet medfører, at den naturlige fugtige luft i loftsrummet ikke bliver ledt bort. Dette kan almindeligvis medføre skimmeldannelse.

Hvad angår selve undertaget, da har vi tilbudt dækning til en reparation af dette, hvilket inkluderer alle de områder på undertaget, hvor der ses skader under. Vurderer håndværkerne, at undertaget ikke kan repareres, men skal udskiftes, vil jeg i så fald drøfte dette med konsulenten. Skulle vi nå frem til samme konklusion, da skal i være opmærksom på afskrivningen.

Når gamle bygningsdele udskiftes med nye, gøres du opmærksom på, at der bliver foretaget afskrivning i erstatningssummen for slid og ælde, ifølge betingelsernes punkt 5.3. Afskrivning foretages efter de afskrivningstabeller, som findes bagerst i forsikringsbetingelserne."

Af faktura af 11/7 2024 på midlertidig lukning af dørhul fra tømrermester 5 fremgår bl.a.:

"

Varebeskrivelse	Stykpris	Antal	Beløb
Arbejdsmand	385,00	5,75	2.213,75
Diverse materialer	850,00	1,00	850,00
Svendetime	550,00	5,75	3.162,50
Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 6.226,25			Subtotal: 6.226,25
			25,00% Moms: 1.556,56
			Total DKK: 7.782,81

"

Af mail af 13/8 2024 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget en tilbagemelding på, at vi har taget kontakt til en ekstern håndværker, der gerne vil afgive et tilbud på den reparationsløsning, vi tidligere har efterspurgt, og som vil danne baggrund for en erstatningsopgørelse.

Vi kan desværre ikke opgøre erstatningen på baggrund af det fremsendte tilbud vedrørende en udskiftning af undertaget, da vi fastholder, at undertaget kan repareres forsvarligt, hvorfor en udskiftning ikke vurderes at være nødvendig for at udbedre forholdet.

Du vil derfor blive kontaktet af håndværkeren i forbindelse med nærmere aftale om en besigtigelse og afgivelse af et tilbud på en reparation af undertaget."

Af tilbud af 17/10 2024 på reparation fra tømrermester 1 fremgår bl.a.:

"Tilbud på reparation af undertag

Hermed fremsendes tilbud på reparation af undertag på ovennævnte ejendom.

- Tætning af utætheder i undertag med reparationskit.
- Udskiftning af undertagsstrammere.

Ankenævnet for Forsikring

17.

103009

inkl. arbejds løn og materialer.

Pris inkl. Moms kr. 83.750,-

- Levering og montering af stillads og øvrige hjælpemidler.
Pris inkl. moms kr. 21.250,-

Tilbudssum i alt inkl. moms kr. 105.000,-

Der er ikke medregnet demontering og genmontering af solfangere, da dette arbejde skal udføres af anden entreprenør. Der er ikke indregnet ekstraforbrug af tagsten i tilfælde af brud på den eksisterende belægning."

Af mail af 18/10 2024 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget vedhæftede tilbud fra [tømrermester 1].

På baggrund af tilbuddet kan jeg opgøre din erstatning til 105.000 kr. Hertil kan tillægges omkostningerne til de- og genmontering af solfangere samt evt. ekstra forbrug til tagsten, hvis dette bliver nødvendigt.

Nu hvor erstatningen er opgjort, kan arbejdet sættes i gang.

Når arbejdet er udført, bedes du indsende en kopi af fakturaen til mig, samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen ønskes udbetalt.

Jeg gør opmærksom på, at der ved erstatningsudbetalingen vil blive fratrullet en selvrisko på 5.000 kr."

Af mail af 19/12 2024 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har d.d. talt med tømrermester [1] og denne bekræfter, at han gerne udfører det arbejde han har givet tilbud på. Arbejdet indebærer, at solceller skal nedtages, og derefter vil han gennemgå taget og reparere utætheder. Tilbuddet indeholder en pris på udskiftning af undertagsstrammere, hvilket betyder, at tagbelægningen skal åbnes mange steder, hvor undertaget også vil blive undersøgt og repareret i nødvendigt omfang.

...

Hvis jeg skal forstå, at I ikke ønsker at få repareret utæthederne i tag/undertag, men i stedet vil have udskiftet hele undertaget, kan jeg bekræfte, at I er velkomne til at anvende den opgjorte erstatning til delvis betaling af en dyrere udbedring. Hvis dette ønskes, kan vi få tømreren til at medtage en pris på af- og gen montering af solceller, så det samlede erstatningsbeløb kan opgøres.

Ønsker I derimod at få utætheden i taget repareret, er I naturligvis stadig velkomne til at aftale igangsætningen med [tømrermester 1] iht. det fremsendte tilbud. Jeg kan efter min samtale med ham oplyse, at han huskede, at han havde besvaret jeres spørgsmål telefonisk, men det var ikke hans opfattelse, at I var interesserede i at få udført den tilbudte reparation. Han har derfor ikke gjort mere ved sagen."

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, deformering, 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:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 2003 med betontagsten og diffusionsåbent undertag af banevare. Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/9 2023, og den 14/4 2024 anmeldte klageren, at det i forbindelse med isætning af ny terrassedør - hvor der før var et vindue - blev opdaget, at plader og isolering over dørhul var gennemfugtede. Den 26/4 2024 besigtigede selskabet forholdet og konstaterede, at undertagsstrammere havde slidt mod undertaget, hvorfor der var opstået huller i undertaget. Den 7/5 2024 meddelte selskabet dækning til reparation af undertaget, hvor der var trængt vand ned i konstruktionen ved dørhullet. Den 11/6 2024 uddybede selskabet, at dækningstilsagnet omfattede reparation af undertaget alle de steder, hvor der sås skader. Selskabet har afvist at dække skimmel og lav taghældning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger herom. Selskabet har indhentet tilbud af 17/10 2024 på reparation af undertaget fra tømrermester 1. Tilbuddet omfatter tætning af utætheder i undertaget med reparationskit samt udskiftning af undertagsstrammere, og tilbudssummen er angivet til 105.000 kr.

Klageren ønsker at få udskiftet hele undertaget. Klageren har anført, at alle indhentede rapporter samstemmende beskriver, at undertaget skal skiftes, da det er beskadiget flere steder og ikke er funktionsdygtigt. De 3 uafhængige tømrermestre, han har rettet henvendelse til, har oplyst, at skadesomfanget er betydeligt, og at det - på baggrund af undertagets tilstand og tilgangen til besigtigelsen - ikke er muligt at afgive tilbud på reparation af undertaget. Klageren har anført, at selskabets tømrermester [1] ikke har ønsket at specificere tilbuddet, og at han har oplyst, at han aldrig har prøvet at reparere et undertag før. Klageren har oplyst, at "Situation er nu, at det tilbud som [selskabet] har fremsendt ikke bakkes op af tømreren selv, som ikke ønsker at udføre opgaven". Klageren har også anført, at "Indtil nu har vi selv bekostet lukning af hul i ydervæg, med dampspærre dør, dobbelt havedør står på 14 måned ude i det fri (skader på dør samt lukning af hul i væg forventes dækket af [selskabet])". Klageren har fremlagt en faktura på midlertidig lukning af dørhul med en samlet udgift på 7.782,81 kr.

Selskabet har anerkendt at dække tætning af alle utætheder i undertaget og udskiftning af samtlige undertagsstrammere. Selskabet har opgjort erstatningen til 105.000 kr. i overensstemmelse med tømrermester 1's tilbud. Selskabet har også anført, at det dækker udgifter til de- og genmontering af solceller samt ekstra forbrug til tagsten. Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var andre skader end utætheden over terrassedøren. Undertaget bærer præg af sædvanligt slid og hullerne er ikke opstået på grund af fejl ved udførelsen af undertaget. Det er naturligt, at levetiden på undertaget vil være nedsat ved tagfoden, hvor vandpåvirkningen grundet den lave taghældning er større. Der er tale om et diffusionsåbent undertag, hvorfor der ikke er krav om ventilationsstudser. Selskabet har anført, at der ikke er oplyst om eller konstateret andre skader end den vandindtrængen, som ses over terrassedøren. Der er tale om en tæt tagbelægning, og vandpåvirkningen fra undertaget, må antages at være begrænset, hvis tagbelægningen er intakt. Årsagen til at der kommer vand ind i området over terrassedøren er en kombination af en utæthed ved undertaget og lav taghældning ved tagfoden, hvilket øger vandpåvirkningen på undertaget. Selskabet har anført, at tagfodens hældning og fugtig luft i loftrum er anmærket i tilstandsrapporten, hvorfor det ikke er om-

fattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet har også anført, at selskabet ikke hæfter for skader eller andre udgifter som følge af, at klageren ikke påbegyndte udbedringen.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 6/6 2023 med grå anmærkning, at "isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade ved tagfod og blokerer derfor for ventilationen. Forholdet ved tagfoden kan medføre, at den naturlige fugtige luft i loftsrummet ikke bliver ledt bort. Der ses dog ikke tegn på skade heraf". Videre fremgår det med grå anmærkning, at "betontegl er ikke oplagt efter fabrikantens anvisninger, da hældningen er for lille ved tagfod. Der ses ikke tegn på skade efter nu mange år, hvorfor forholdet skønnes uden konstruktiv betydning".

Det fremgår af mail af 12/4 2024 fra tømrermester 4, at "inde fra loftrummet ses der tydelig opfugtning af undertaget i det område over jeres havedør og det ser også ud til at undertaget er forsøgt repareret. Det kan ikke konstateres, hvor vandet kommer ind uden at demontere solcellerne. Vi vil meget gerne være behjælpelige med at finde fejlen og udbedre, dette kan vi ikke give pris på men vi kan udføre i regning. Derudover kunne jeg konstatere at undertagsstrammere har flere steder slidt hul i undertaget og at undertaget ikke er korrekt udført hvad angår montage og ventilation. Derud over ses der noget der ligner skimmel på store dele af undertaget og det formodes at det er pga. manglende ventilationsstudse i kippen i undertaget og manglende luftspalte mellem isolering og undertag... Hvis det kunne have interesse, kan jeg være behjælpelig med udarbejdelse af tilbud på eventuel udskiftning af undertaget og korrekt udførelse af ventilation".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2024 om "Fejl vedrørende undertag", at "Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives aldersbetinget slid. Undertagsstrammere har slidt mod undertaget, hvorfor der er opstået huller. Undertaget er fra ejendommens opførelse og er udført sædvanligt og tidstypisk. Aktuelt fremstår tagrummet tørt og med tilstrækkelig ventilation, der ses huller i undertaget ved enkelte undertagsstrammere, og lettere skimmel i normalt forekommende omfang. Ingen fugtrelaterede skader. Der er tale om et diffusionsåbent undertag hvorfor ventilationsventiler i undertaget ikke er påkrævede. Forholdene har været til stede ved overtagelsen... Udbedring... Reparation af huller i undertag".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2024 om "Vandindtrængning over terras-sedør", at "Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives en konstruktionsfejl (for lille hældning på tagfod) i kombination med utætheder opstået i undertaget ved udhæng og område i samme spærfag hvor undertaget tidligere ses at være repareret. Dette har medført indtrængende vand der er rendt ind og ned gennem udhæng til område over døren. Undertag/tag er fra ejendom-mens opførelse i 2003, og er udført sædvanligt og tidstypisk. Udover utætheder i undertaget og fugtig isolering over døren er der aktuelt ingen egentlige følgeskader i konstruktionen. Forhol-det har været tilstede ved overtagelsen".

Det fremgår af rapport fra tømrermester 2, at "Uvildigt fra foregående tømrer og forsikring mm. kan jeg konstatere følgende punkter på taget og undertag der bør udbedres: Udefra set, ses det at den nederste del af taget er med for lav hældning. Med det rette vindpres, vil vandet kunne presses ind imellem tegl. udhænget, hvor det nye dørhul er lavet, ses det tydeligt, at iso-lering og vindplader er meget opfugtet. Ydermere ses det i selve dørfalsen, at der er vokset skimmel eller lign ind. Inde i tagrummet kan det konstateres, at isoleringen er ført for højt op under undertag. Selvom der er monteret et diffusionsåbent undertag, bør der stadig være fri passage mellem isolering og undertag. Ventilationsstudse i kippen mangler. Undertaget syntes at se ud som om det lettere ramt af skimmel på undersiden. Der sidder ydermere skimmel på aftræk fra central støvsuger mm. Dette skyldes højst sandsynligt den manglende ventilation. Eneste sted der er fri adgang til tagrummet, er via garagen, hvor der ikke er lukket af. Ved gen-nemgang af undertaget, ses det tydeligt, at de hårde plast undertagsstrammere, der er an-vendt, har lavet hul i undertaget. Mange steder er der begyndende huller i undertaget, nogle steder er der direkte hul. Der står beskrevet i tilstandsrapporten, at undertaget har en holdbar-hed til 2043? Hvilket må være noget misvisende, når undertaget allerede er gennemhullet. Det står til udskiftning nu. Endvidere ses det, at der er lavet en reparation i undertaget over det nye dørhul. Dette er repareret med tape inde fra. Ved selve reparationen, ses det at området er meget opfugtet. Gennemføringerne igennem undertaget til solceller aftræk mm. er også lavet med tape indefra. Der bør laves en af vandingsrende oppe over det gennemførte emne... Det er lettere umuligt at kunne sige, hvor vandet kommer ind, når solcellerne ligger på taget. For at

udbedre utætheden over det nye dørhul, skal solceller demonteres i tilstrækkeligt omfang. Umiddelbart ligger solcellerne på gennemgående skinner i hele eller samlede længder, så det er ikke til at vide, hvor meget der skal demonteres. Udbedring af skaden, kan herved kun tilbydes på timebasis. Omfanget af materialer til udbedring vides heller ikke".

Det fremgår af rapport fra tømrermester 5, at "Efter besigtigelse, kan der konstateres flere fejl, der udgør råd og vandskade flere steder i udhæng samt tagkonstruktion. Tagfod har for lidt hældning, derved kan vandet ikke dræne ordentligt af. Undertag monteret forkert med manglende udluftningsventiler. Huller flere steder i undertag. Manglende undertagsstrammer, dette udgør flere huller i undertaget, da tagbelægning slider hul i undertaget. Aftrækskanal fra genvækstanlæg ligger løst på loftet og danner voldsomt fugt og svampeskader i undertaget og på spærkonstruktion. Isolering ligger for langt ude imod facade/udhæng. Afslutningen i tagfod er manglende flere steder. For at kunne udbedre skaden skal der afmonteres tagsten og undersøges nærmere hvor mange fejl der er. Det ser ud til, at fejlen ligger rundt på hele taget og tagfod".

Det fremgår af selskabets mail af 19/12 2024, at "Jeg har d.d. talt med tømrermester [1] og denne bekræfter, at han gerne udfører det arbejde han har givet tilbud på. Arbejdet indebærer, at solceller skal nedtages, og derefter vil han gennemgå taget og reparere utætheder. Tilbuddet indeholder en pris på udskiftning af undertagsstrammere, hvilket betyder, at tagbelægningen skal åbnes mange steder, hvor undertaget også vil blive undersøgt og repareret i nødvendigt omfang".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller

håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringsmetode og erstatningstilbud er utilstrækkelig til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet finder, at klageren ikke har påvist forhold ved undertaget eller tagkonstruktionen, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og det som selskabet allerede har anerkendt dækning for. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt dækning for tætning af alle utætheder i undertaget og udskiftning af samtlige undertagsstrammere. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabet har indhentet tilbud fra tømrermester 1, som har fastsat udbedringsudgifterne til 105.000 kr., og at tømreren har tilbudt at udføre arbejdet. Selskabet har ligeledes anerkendt dækning af omkostninger til de- og genmontering af solfangere, samt ekstra forbrug til tagsten.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten med grå anmærkning fremgår, at isoleringen er ført helt ud mod undertag/tagflade ved tagfod, som blokerer for ventilationen, hvilket kan medføre, at den naturlige fugtige luft i loftsrummet ikke bliver ledt bort. Det fremgår også med grå anmærkning, at betontegl ikke er oplagt efter fabrikantens anvisninger, da hældningen er for lille ved tagfod.

Nævnet finder, at selskabet hverken efter forsikringsaftalen eller på erstatningsretligt grundlag kan pålægges at dække klagerens udgifter til skade på terrassedør samt lukning af hul.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

103009

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck