

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 103276:

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. I vedlagt klageskrivelse til klageskema af 20/3 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND:

Klagerne nedlægger følgende sideordnede påstande:

Påstand 1:

Indklagede tilpligtes under ejerskifteforsikringspolice [...] at meddele dækningstilsagn til følgende konstaterede og anmeldte skader i den forsikrede ejendom:

1. Forkert etableret tagkonstruktion, således at den maksimale lægteafstand mellem tagpladerne ændres til det, som fremgår af montageanvisningen fra tagpladeproducenten [...] vedrørende den pågældende type tagplader.
2. Udskiftning af samtlige såvel synligt knækkede som øvrige tagplader på ejendommen hovedhus inkl. rygningssplader samt dækning af samtlige følgeskader i tagkonstruktionen, herunder udtørring og udbedring af fugtskader
3. Dækningstilsagn til udbedring/reetablering af de under pkt. 1-2 anførte forhold skal inkludere samtlige følgeudgifter forbundet med etablering af en lovlig arbejdsplads, dvs. inkl. stilladsopsætning og leje af stillads og nedtagning af stillads og etablering af arbejdspladsfaciliteter inkl. toilet og mandskabsvogn samt udgifter til eventuelle myndighedsgodkendelser. Alt sammen i overensstemmelse med gældende arbejdsmiljøretlige og byggetekniske regler.
4. Indklagede tilpligtes at anerkende at det af [tagtekniker 1] afgivne tilbud af 16. november 2023, ikke omfatter de arbejder, som indklagede har givet dækningstilsagn til, og at tilbuddet ikke længere er gældende.

Påstand 2:

Indklagede pålægges ikke at opkræve selvrisko fra klagerne vedrørende fejl i tagbelægning og underliggende fejl ved afstand mellem taglægter.

Påstand 3:

Indklagede pålægges at betale kr. 50.914,58 til dækning af klagernes udgifter til advokat forud for anlæggelse af klagesag ved Forsikringsankenævnet.

SAGSFREMSTILLING:

Klagerne købte ved købsaftale af 3. februar 2022 ejendommen [...]. Overtagelsesdagen var i købsaftalen angivet til 1. maj 2022.

Købsaftalen fremlægges som bilag 1.

Handlen blev ved godkendelsesskrivelse af 11. februar 2022 godkendt af klagernes rådgiver, jf. bilag 2.

Der blev forud for indgåelse af købsaftalen udleveret tilstandsrapport, der fremlægges som bilag 3.

Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE).

Ejendommen er opført i 1966, men har ifølge sælgers oplysning i tilstandsrapporten fået nyt tag i 2014, mens taget på carporten er udskiftet i 2020. Der er ifølge tilstandsrapporten ikke tale om selvbyg.

Klagerne tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede. Forsikringspolice med vilkår fremlægges som bilag 4.

I efteråret 2023 konstaterede klagerne at taget var utæt, idet der dryppede vand ned fra loftet i husets soveværelse.

Klagerne anmeldte skaden til indklagede, som ved mail af 1. november 2023, bekræftede modtagelse af skadeanmeldelsen, jf. bilag 5.

Klagerne indhentede efter samråd med indklagede udbedringstilbud fra [tagtekniker 1], jf. tilbud af 16. november 2023, bilag 6.

Ved mail af 6. februar 2024, jf. bilag 7, meddelte indklagede til klagerne, at indklagede på baggrund af besigtigelse foretaget den 6. december 2023 tilbød dækning med følgende begrundelse:

'Konsulenten konstaterer ved besigtigelsen at tagplader er er knækkede. I tagrummet ses der revnede tagplader, her ses ligeledes at der ved rygningen er tagplader, som er skåret for kort.

Ved vindskeder er tagplader afsluttet med nedadgående bølge, hvilket medfører at vand ledes ned i konstruktionen.

Årsagen til vandindtrængen, skyldes knækkede tagplader, som er overspændte. Ligeledes er de afkortede tagplader også skyld mulig vandindtrængen.

Med hensyn til din mail vedrørende vindskederne, kan jeg oplyse dig udbedringen inkluderer i tilbuddet.

Her oplyser konsulenten at Afmontering af dækbrædder levering og montering af Alu stem rende samt genmontering af dækbrædder, omhandler udbedring ved vindskeder. Disse er ikke så beskadigede at det er nødvendigt at udskifte dem, hvorfor denne løsning er rimelig.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning til reparation af taget.'

Indklagede bekræftede at ville betale et beløb svarende til [tagtekniker 1's] udbedringstilbud på kr. 78.979 inkl. moms, men med fradrag af kr. 5.000 i selvrisiko.

Klagerne anmodede herefter [tagtekniker 1] om at igangsætte udbedringsarbejderne i henhold til tilbuddet.

Da [tagtekniker 1] kom ud for at planlægge og igangsætte arbejdet, revurderede [tagtekniker 1], at skaderne på taget var langt mere omfattende end først antaget, og at selskabet derfor ikke kunne udføre udbedringsarbejderne for den angivne pris.

Klagerne havde ikke fuld tillid til [tagtekniker 1's] vurderinger og lod derfor en anden tømrer, [tømrermester 1], gennemgå taget. Tømrermester [1] konstaterede at samtlige tagplader skulle udskiftes og at inddækningerne ved skorstenen var ødelagte.

[Tagtekniker 1] fremsendte, som følge af konstateringen af væsentlig flere og mere graverende fejl ved taget, et revideret tilbud af 2.april 2024, der fremlægges som bilag 8.

[Tagtekniker 1], oplyste følgende om skadeart og omfang:

'Der er ved besigtigelse konstateret for lille overlæg ved overgang fra rygning og tagplader, der er 6cm der bør være 11 samtidig er dækbrædder for smalle og der bør monteres stern/vindskede render. Yderligere er begge skorstens inddækninger utætte og murværk/puds forvitret.

Der er adskillelige tagplader overspændte på side mod have i et omfang der har knækket mere end 80 plader.'

Tilbudsprisen var nu opgjort til 195.321 kr.

I tilbuddet var inkluderet et stillads, der ikke var tilstrækkeligt til forsvarligt at kunne udbedre skorstensinddækninger og udbedre taget op til tagryggen, idet tilbuddet alene inkluderede stillads i tre meters højde til tagfoden.

Klagerne orienterede ved mail af 7. april 2024 indklagede om, at skaderne var væsentligt mere omfattende end først antaget, hvilket i første omgang blev besvaret med opfordring om at foretage ny skadeanmeldelse af de nye forhold (skorstensinddækningerne), jf. bilag 9.

Klagerne anmeldte de yderligere skader til indklagede, som den 21. maj 2024 foretog besigtigelse af de nyanmeldte forhold.

Ved mail af 21. juli 2024 oplyste indklagede, at der var foretaget besigtigelse af følgende yderligere forhold:

1. Revnede tagplader
2. Skorstene

For så vidt angår revnede tagplader gjorde indklagede gældende, at de knækkede tagplader ikke som tidligere vurderet, skyldtes at tagpladerne var overspændte, men henviste til 'at der i stedet var tale om tagpladernes kvalitet generelt'.

Indklagede afviste at ville dække udskiftning af yderligere knækkede tagplader og fastholdt derfor dækningstilsagnet til udskiftning af 9 knækkede tagplader, idet indklagede henviste til at skaderne på tagpladerne var konstateret 2 år efter overtagelsen.

For så vidt angår skorstensinddækningerne blev dette forhold afvist under henvisning til, at der var tale om skader som følge af slid og ælde, og at skorstensinddækningerne var fra husets opførelse i 1966, og at der derfor – såfremt der havde været dækning – for alle tilfælde skulle foretages aldersafskrivning med 77%, jf. bilag 10.

Som følge af dækningsafvisningen søgte klagerne i forsøg på at opnå retmæssig forsikringsydelse advokatbistand.

Ved skrivelse af 29. august 2024, jf. bilag 11, krævede klagerne advokat at indklagede meddelte dækningstilsagn under henvisning til, at der tidligere var afgivet dækningstilsagn til udskiftning af knækkede overspændte tagplader og for lille overlæg mellem pladerne. Klagerne advokat gjorde gældende, at der ikke var grundlag for at trække det tidligere meddelte dækningstilsagn tilbage, blot fordi antallet af knækkede tagplader viste sig større.

Endvidere protesterede klagerne advokat mod, at indklagede havde opkrævet for mange selvrisici, idet der uretmæssigt var opkrævet selvrisiko for både skaden og skadefølgerne (indvendige malerarbejder som følge af fugtskader fra de utætte tagplader).

Klagerne advokat fastholdt krav på udbedring af utætte skorstensinddækninger.

Med brevet var vedlagt fotos af vandpåvirkning af skorstenen under den utætte skorstensinddækning. Fotoserien var optaget af ejendomsmægleren, der havde huset til salg, hvorfor det beviseligt er skader, der var til stede på overtagelsesdagen. Fotos fremlægges som bilag 12. Nyere foto af den opfugtede skorsten fremlægges som bilag 13.

Ved mail af 17. september 2024, jf. bilag 14, meddelte indklagede, at der nu blev anerkendt dækningstilsagn til udskiftning af yderligere 25-30 tagplader (ud over de tidligere oplyste 9 tagplader), og at indklagede frafaldt at gøre mere end én selvrisiko gældende vedrørende det utætte tag og følgeskaderne indvendigt i husets beboelsesrum.

I relation til utætte skorstensinddækninger anerkendte indklagede nu at ville betale for udbedring heraf og anerkendte, at skorstensinddækningerne ikke var fra husets opførelse i 1966 men fra 2014.

Indklagede tilbød dækningstilsagn til udbedring af en gummifuge omkring skorstensinddækningen og anmodede klagerne om at indhente tilbud herpå. Klagerne indhentede tilbud på udbedring af inddækningerne ved skorstenene, jf. bilag 15. Dette tilbud har indklagede meddelt dækningstilsagn til, men med fradrag af selvrisiko kr. 5.000.

Efter samråd med klagers advokat fremsatte klagerne tillige krav mod den beskikkede bygnings-sagkyndige [...] der havde udarbejdet tilstandsrapporten. Der blev fremsat krav på betaling af erstatning for den del af tagudbedringen som ikke blev dækket af ejerskifteforsikringen. Kravet blev fremsat under henvisning til, at fejl ved samlingerne mellem tagpladerne og de mange knækkede tagplader og de synlige utætheder ved skorstenen burde have været anført i tilstandsrapporten, således klagerne var blevet advaret mod, at det relativt nylagte tag (ca. 7-8 år gammelt) med overvejende sandsynlighed led af langt mere fundamentale fejl i opbygningen eller i kvaliteten med risiko for at taget var værdiløst.

På baggrund af besigtigelse af ejendommen den 31. oktober 2024, fremsendte [den bygningssagkyndige] besigtigelsesrapport af 7. november 2024, jf. bilag 16.

I rapporten oplyste og konkluderede [(anden) byggesagkyndig og skadechef hos selskabet, der havde udfærdiget tilstandsrapporten] følgende:

- Ved visuel gennemgang, kan det konstateres at der er større afstand fra ender af tagplader og toppen af rygninger, end man normalt ser, det er dog ikke ved en visuel gennemgang muligt at konstatere, hvor stort overlægget på rygningen og ned over tagpladen er, da dette er et skjult forhold.
- Der er foretaget vejledende måling af lægteafstande, hvilket ikke er noget den bygnings-sagkyndige skal gøre i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport, og der kan på tagfladen mod sydvest konstateres varierende afstande fra 44,5-50,5 cm, hvor der jf. monteringsvejledningen kun må være max 46 cm.
- Tagskruerne i rygningerne på tagfladen mod nordøst, kan konstateres og være skruet helt nede i bunden af rygningen, hvilket ikke er i henhold til monteringsvejledningen.
- Skorsten ved gavlen mod sydøst, kan konstateres med løse og udfaldet fuger, hvilken især kan konstateres i de øverste skifter under betonafdækningen.
- På tagfladen mod sydvest, er der konstateret ca. 20 revnet tagplader.
- På tagfladen mod sydvest, kan det konstateres at det ser ud til at rygningen er blevet oplagt forkert, formentlig på grund, af den måde man har fået skåret de sidste tagplader. Dette har betydet at den på denne tagflade ligger meget ujævnt og bulet i et forsøg på at få rygningen vredet over, så de har kunnet blive skruet fast.
- Tegn på fugtgennemtrækning ved mindre område i loft i stuen.
- Tegn på fugtgennemtrækning på loft i soveværelse.

Det vurderes ikke, at alle ovenstående forhold var til stede, hverken den 1. december 2021 eller den 2. marts 2022, men der er dog forhold, som har været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Årsagen til, at vi ikke vurderer at alle forholdene har været til stede ved gennemgangen den 2. marts 2022, at overspændingsskaderne i tagpladerne kan ske over tid, og derfor kan være opstået i tiden fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten og til der anmeldes skade til DBF sidste i 2023.

I det almene tekniske fælleseje indgår ikke monterings- eller oplægningsvejledninger for byggematerialer, og derfor kan det heller ikke forventes at den bygningsagkyndige skal have kendskab til alle disse, eller for den sags skyld skal foretage kontrolmålinger af lægteafstande eller placering af skruer. '

[Den byggesagkyndige] skaderapport indeholder fotos som viser synlige revnede tagplader og synlige fugtskader på lægter.

Det kan på baggrund af [den byggesagkyndiges] undersøgelser af tagkonstruktionen lægges til grund, at tagpladerne er monteret i strid med producentens montageanvisning, idet lægteafstanden flere steder væsentligt overstiger det maksimalt tilladte, at tagplader er overspændte, at samtlige rygningssplader er skruet helt nede i bunden af rygningen.

[Den byggesagkyndiges] skadeschef har vurderet at en del af – men ikke alle - de revnede tagplader var revnet ved bygningsgennemgangen den 2. marts 2022 og har vurderet, at der i løbet af de efterfølgende 2 år og 8 måneder er knækket yderligere tagplader.

Det kan på den baggrund lægges til grund, at taget er monteret fejlagtigt i sin helhed og at fejlmontagen i 2014 indebærer, at tagpladerne allerede var knækket på overtagelsesdagen og løbende efterfølgende er knækket således, at der i april 2024 kunne konstatere i alt ca. 80 knækkede tagplader.

Det kan endvidere lægges til grund, at fejlene ved tagkonstruktionen ikke alene allerede har medført omfattende skader på tagpladerne men også nærliggende risiko for at der opstår yderligere knækkede tagplader med vandindtrængning til følge.

[Den byggesagkyndige] har meddelt at ville betale en del af udbedringsomkostningerne i henhold til [tagteknikker 1's] tilbud af 16. november 2023, bilag 6, som vil komme til udbetaling, når der er fremsendt fakturaer for udbedringsarbejderne. [Den byggesagkyndige] har foretaget fradrag for levetidsforlængelse med 33%.

Klagerne har endvidere rettet henvendelse til producenten af tagpladerne [...] i håb om at producenten ville dække skader på tagpladerne under henvisning til producentens almindelige garanti på 15 år.

[Producenten] har afvist at dække under garantien, hvilket skyldes at tagpladerne ikke har været monteret i henhold til montagevejledningen, jf. [producentens] skrivelse af 17. oktober 2024, bilag 17.

I montagevejledningen, der fremlægges som bilag 18, side 4, fremgår det, at producentgarantien forudsætter, at tagpladerne er monteret i overensstemmelse med montagevejledningen.

[Producenten] har efter besigtigelse af taget konstateret, at taget ikke er etableret i overensstemmelse med montagevejledningen for den pågældende type tagplader (B7 570 mm HJ/HU), men har tilbudt pr. kulance at levere 93 bølgeplader og 20 vinkelrygninger uden beregning.

[Producenten] har oplyst til klagerne, at tilbuddet forudsætter, at pladerne monteres i overensstemmelse med montagevejledningen, idet [producenten] forbeholder sig ret til sædvanlig forhandlerpris for pladerne, såfremt tagpladerne blot monteres som de nuværende ødelagte plader med alt for stor længeafstand og mangelfulde samlinger mellem pladerne og forkerte borer.

[Producentens] kulante tilbud har således ingen værdi, hvis ikke tagpladerne i sin helhed omlægges til korrekt montage, herunder ovenpå lægter med en maksimal lægteafstand på 460 mm.

Af montagevejledningen, bilag 18, fremgår det, at lægteafstanden på pladetyper HJ/HU maksimalt må være 460 mm.

På baggrund af de tidligere konstaterede skader og fejl ved taget og konklusionerne i [den byggesagkyndiges] rapport af 31. oktober 2024 indhentede klagerne tilbud fra [tømrermester 1] på udbedring af den samlede tagflade inkl. opretning af underliggende lægter og isætning af ventilation som krævet af [producenten], så taget opfylder montagekravene fra [producenten] samt på opsætning af lovpligtigt stillads omkring bygningen. Eftersom [tømrermester 1's] udbedringstilbud følger producentens montagevejledning, har [tømrermester 1] i sit tilbud fratrasket prisen for de tagplader, som [producenten] kulant har tilbudt at levere. Tilbud af 2. december 2024 fremlægges som bilag 19.

Klagerne har til indklagede fremsendt kopi af [byggesagkyndiges] anerkendelse af ansvar med [byggesagkyndiges] oplysninger om hvilken del af udgifterne, som [den byggesagkyndige] anerkender at ville betale, ligesom klagerne har fremsendt det kulante tilbud fra [producenten] om levering af tagplader uden beregning på betingelse af at taget monteres i overensstemmelse med vejledningen samt tilbud af 2. december 2024 fra [tømrermester 1]. Desuden har indklagede modtaget tilbuddet fra [tømrermester 1] af 2. december 2024.

Klagerne har opfordret indklagede og [den byggesagkyndige] om at fremkomme med forslag til en mindelig løsning, hvormed tagbelægningen og de underliggende taglægter udbedres i sin helhed således at [producentens] kulante tilbud kan benyttes.

Indklagede har ved mail af 24. januar 2025, jf. bilag 20, meddelt følgende i relation til de endelige dækningstilsagn vedrørende knækkede/fejlmonterede tagplader og skorstensinddækninger:

'Jeg skal ligeledes bemærke, at antallet af revnede tagplader, udelukkende er fastsat til 8 styk, som det fremgår i tilbud fra [tagteknikker 1] fremsendt af forsikringstager. Det fastholdes dog, at der fortsat kan ydes dækning til yderligere 15-25 tagplader med gennemgående revner, udover ovennævnte 8 styk.

På baggrund af fremsendte tilbud fra [tømrermester 1], kan erstatningen for udbedring af skorsten opgøres:

- Erstatning jf. tilbud: 15.000 kr.
- Selvrisko: - 5.000 kr.
- Til udbetaling: 10.000 kr.

Tidligere opgjorte erstatning på vindsceder og udskiftning af enkelte tagplader fastholdes, med tillæg af fremsendte malertilbud, som efterspurgt:

- Erstatning, [tagteknikker 1]: 78.979 kr.
- Malerarbejde: 6.500 kr.
- Selvrisko: - 5.000 kr.
- Til udbetaling: 80.479 kr.

Idet [tagteknikker 1] i sit tilbud af 18. november 2023 kun har medtaget udskiftning af 8 tagplader i tilbudsprisen på 78.979, er ovennævnte skadeopgørelse på kr. 80.479 ikke svarende til det dækningstilsagn, som indstævnte har meddelt i mail af 17. september 2024, jf. bilag 15, hvor indklagede tilbød at betale for udskiftning af yderligere 25-30 tagplader.

Med hvilken årsag indklagede i mail af 24. januar 2025 har reduceret dækningstilsagnet fra 25-30 tagplader til 15-25 plader er ikke oplyst.

Klagerne indbragte samme dato klage til indklagedes klageafdeling med anmodning om revurdering.

Indklagede anmodede den 17. februar 2025 om at få tilsendt [producentens] tilbuddet på levering af knækkede tagplader.

Tilbuddet blev fremsendt af klagerne advokat til indklagede den 24. februar 2025 med følgende oplysning:

'Jeg vedhæfter [producentens] tilbud på kulant dækning af 93 tagplader og 20 vinkelrygningsplader. Tilbuddet er betinget af, at [producentens] montageanvisning følges fuld ud. Dette indebærer blandt andet ombygning af tagkonstruktionen, således lægteafstanden reduceres og etablering af ventilationshuller og etablering af skumstrimmel mellem tagpladerne.'

Som sagens bilag 21 fremlægges, indklagedes klageafdelings mailsvar, hvori det tidligere endelige dækningstilsagn af 24. januar 2025 fastholdes, under henvisning til blandt andet at [producentens] kulante tilbud om levering af tagplader og rygningsplader uden beregning, vil bevirke, at arbejderne samlet set vil kunne udføres indenfor den pris, som [tagtekniker 1] afgav tilbud på i november 2023 (udskiftning af 8 knækkede tagplader).

Indklagede har således fejlagtigt lagt til grund, at [producentens] tilbud om levering af tagplader uden beregning kan udnyttes uden at ændre på den underliggende fejlagtige tagkonstruktion. Ligeledes har indklagede fejlagtigt lagt til grund, at [tagtekniker 1] vil udføre udskiftning af yderligere tagplader ud over de 8 i tilbuddet fra november 2023 uden at tage betaling for arbejdstid forbundet med udskiftningen af yderligere tagplader.

Indklagedes klageansvarliges synspunkt om, at tagpladerne som er lagt i 2014 erfaringsmæssigt, skal kunne holde 10 år mere, er et opportunt, pessimistisk skøn.

Som det fremgår af skønsmandsvurderingen i FED2011.75Ø, bilag 22, vurderes levetiden for 2. generations asbestfrie eternittage fra 80'erne til 45 år. Afskrivning efter forsikringsvilkårene i afskrivningsstabel I, giver ikke indklagede mulighed for at aldersafskrive for tage med en alder op til 9 år.

ANBRINGENDER:

Til støtte for klagerens krav om yderligere dækningstilsagn, gøres det gældende: at den nuværende tagbelægning på ejendommen er etableret efter 21. juni 2014, jf. foto på side 5 i [byggesagkyndig] rapport, bilag 18

at tagets alder på overtagelsesdagen var mellem 7-8 år

at aldersafskrivningen i henhold til forsikringsvilkårenes afskrivningstabel I (Eternitplader uden asbest indtil 9. år) er 0%, jf. bilag 4, side 24

at Tagbelægningen på ejendommen på flere punkter er etableret i strid med producentens montagevejledning, herunder:

- a. Lægteafstanden mellem pladerne er lang over det maksimalt tilladte
- b. Pladerne er overspændte
- c. Tagrygningspladerne er etableret med for lille overlæg over de underliggende bølgetagpladerne
- d. Der er ikke etableret skumfugesamlinger mellem tagpladerne

at Den forkerte montage er den fulde årsag til eller medvirkende årsag til, at tagpladerne er knækket

at Skaderne på tagpladerne ifølge indklagede, jf. bilag 11, skyldes tagpladernes kvalitet generelt. Det er således fra indklagedes side anerkendt, at skaderne kan forventes at brede sig til tagpladerne generelt, hvorfor dækningstilsagnet skal omfatte udskiftning af samtlige tagplader, jf. FED2011.75Ø, der fremlægges som bilag 22

at Skaderne på tagpladerne har udviklet sig gradvist til at omfatte flere og flere plader i de første 2 år og 8 måneder efter overtagelsesdagen og at skaderne derfor med overvejende sandsynlighed vil udvikle til de resterende tagplader.

at Tagpladerne ikke kan udbedres uden at rette op på fejlmontagerne, eftersom tagets 'fundament' i form af taglægter er monteret med alt for stor afstand, og der derfor med overvejende sandsynlighed vil opstå skader eller utætheder på nye tagplader.

at Klagerne skal ikke tåle en erstatning der begrænser sig til udskiftning af tagpladerne, monteret i strid med montagevejledningen således, at den sædvanlige producentgaranti på 15 år ikke kan påberåbes

at Den beskikkede bygningssagkyndige, [...] har anerkendt ansvar for ikke i tilstandsrapporten at notere knækkede tagplader og forkert monterede tagrygningsplader mv. og i den forbindelse har anerkendt at ville erstatte udbedningsomkostninger med i alt kr. 60.734,85 kr. inkl. moms.

at Indklagede ikke kan opkræve selvrisko, når den bygningssagkyndige har påtaget sig erstatningsansvaret og samtidig har tilbudt erstatning.

Til støtte for klagerens krav om dækning af rimelige advokatomkostninger efter Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, gøres det gældende:

at klagerne har været nødt til at antage advokatbistand for at opnå bedre dækningstilsagn end det indklagede tilbød klagerne i skrivelse af 6. februar 2024, bilag 7

at klagerne efter involvering af advokat har opnået:

- a. dækningstilsagn til udskiftning af yderligere 25-30 tagplader
- b. dækningstilsagn til udbedring af skorstensinddækninger
- c. indklagedes frafald af én selvrisko på kr. 5.000

at klagerne efter involvering af advokat har opnået anerkendelse af erstatningsansvar fra den bygningssagkyndige, hvorved der er anerkendt erstatningsansvar for udbedringsomkostninger med kr. 60.734,85 inkl. moms, som indklagede gør krav på som betingelse for sit dækningstilsagn på 90.479.

at klagerne før indlevering af nærværende klageskrift har afholdt advokatomkostninger med kr. 50.914,56 inkl. moms til henholdsvis at opnå bedre dækningstilsagn og til – har det vist sig - at minimere indklagedes nettoskadeudgift"

Selskabet har den 26/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører husets tagbelægning. Klager ønsker, at DBF skal dække udgifterne til en udskiftning af hele taget, herunder ændring af lægteafstand. DBF har dækket en udskiftning af rygningen og etablering af en ventileret rygning samt levering om montering af 86 revnede tagplader, men har afvist at dække en udskiftning af hele taget.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 1. maj 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...], udarbejdet den 1. december 2021.

Polisen, de tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 1. november 2023 anmelder klager, at taget er utæt. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 3. december 2023 sender klager et tilbud fra en håndværker, der har besigtiget taget. Tilbuddet er fremlagt af klager (bilag 6).

DBF besigtiger forholdet den 6. december 2023. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 6. februar 2024 dækker DBF de konstaterede utæthederne og følgeskader i loftet. Afgørelsen er fremlagt af klager som bilag 7. Erstatningen blev opgjort til 78.979 kr. inkl. moms, baseret på det fremsendte tilbud, jf. bilag 6. DBF anmodede samtidig klager om at indhente tilbud på indvendigt malerarbejde.

Den 10. april 2024 anmelder klager, at skaderne er mere omfattende end tidligere antaget. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. I skadeanmeldelsen vedhæftede klager tre tilbud på ud-

skiftning af hele taget. To af tilbuddene er fremlagt af klager som bilag 8 og 18. Det tredje tilbud fremlægges som bilag D.

DBF foretog fornyet besigtigelse den 21. maj 2024. Besigtigelsesnotat er fremlagt som bilag E.

Den 10. juli 2024 fremsender skadebehandleren en afgørelse med afvisning af yderligere dækning, jf. klagers bilag 10.

Herefter indtræder klagers advokat i sagen og fremsætter den 29. august 2024 indsigelser mod afgørelsen, jf. bilag 11. I den forbindelse fremlægges nye oplysninger i form af billeder af skorstenen fra overtagelsestidspunktet, jf. bilag 12 og 13.

I mail af 17. september 2024 besvarer DBF indsigelserne, jf. bilag 14. På baggrund af de nye oplysninger i form af fotos, der viser utætheder ved skorstenen mod øst ved overtagelsen, dækker DBF disse utætheder og anmoder klager om at fremsende tilbud til brug for erstatningsopgørelsen.

For at finde en løsning tilbyder DBF endvidere at dække yderligere 25-30 tagplader og anmoder klager om at fremsende et tilbud herpå.

Den 17. oktober 2024 tilbyder [producenten] kulancemæssigt at levere 93 nye tagplader og nye vinkelrygninger, jf. bilag 16.

Den 2. januar 2025 anmoder klagers advokat DBF om at tage stilling til, om DBF og [den byggesagkyndige] er indstillet på at betale 225.463 kr. ved indbyrdes fordeling. Mailen er fremlagt som bilag F.

DBF fastholder den 24. januar 2025 afgørelsen af 17. september 2024, jf. bilag G. Samme dag sender klagers advokat en klage til DBF's klageafdeling. Klagen fremlægges som bilag H.

I mail af 25. februar 2025 fastholder DBF's klageafdeling, jf. bilag 21, at der ikke er grundlag for at dække udskiftning af hele taget. Såfremt en udskiftning af 93 tagplader ikke kan indeholdes i den opgjorte erstatning, foreslår klagebehandleren at anmode [tagtekniker 1] om at opdatere det tidligere fremsendte tilbud.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til en udskiftning af hele taget herunder ændring af lægteafstanden samt at DBF skal se bort fra klagers selvrisko. Klager kræver desuden dækning for advokatudgifter forud for klagesagen ved Ankenævnet med i alt 50.914,58 kr.

Klager har fremlagt et tilbud fra [tømrermester 1] på 232.837,5 kr. inkl. moms for udskiftning af taget, jf. bilag 18.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2022 var forhold ved tag og tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1966. Taget består af et bølgeeternittag af B7-plader fra 2014.

Ved DBF's første besigtigelse den 6. december 2023 blev det konstateret, at tagpladerne ved rygningen var fejlskåret, da de var afkortet for meget. Ved vindskederne sluttede tagpladerne med en nedadgående bølge. Endvidere var 20-25 tagplader revnet. Indvendigt blev der observeret fugtskader på vibopanloftet i soveværelset, jf. bilag B.

DBF dækkede på den baggrund udskiftning af rygningen, de øverste tagplader, revnede tagplader samt af- og genmontering af dækbrædder og etablering af alu-stern ved vindskeder.

DBF har opgjort erstatningen til 78.979 kr. inkl. moms på baggrund af tilbuddet fra [tagtekniker 1], som klager havde fremsendt forud for besigtigelsen, jf. bilag 6. Tilbuddet omfatter udskiftning af rygningen, udskiftning af revnede plader, afmontering/genmontering af dækbrædder og montering af alu-stern. Tilbuddet indeholder i alt levering og montering af 61 tagplader.

DBF dækkede endvidere indvendigt malerarbejde ved opfugtet loft.

To måneder senere – næsten 2 år efter overtagelsen – anmelder klager, at omfanget af skaderne er større end først antaget. Klager fremsendte tre forskellige tilbud på udskiftning af hele taget. I tilbuddet fra [tagtekniker 1] (bilag 8) fremgår det, at over 80 tagplader mod havesiden (sydsiden), er knækket på grund af overspænding. I tilbuddet fra [tømrmester 1] fremgår det, at en stor del af pladerne på havesiden (sydsiden) er revnet jævnt fordelt. I tilbuddet fra [tømrmester 2] (bilag D) fremgår det, at mere end 90 tagplader er beskadiget.

Ved den anden besigtigelse kunne DBF's besigtigelseskonsulent konstatere, at antallet af revnede tagplader havde udviklet sig siden den første besigtigelse (bilag E).

DBF afviser dækning af yderligere revnede tagplader med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, som på overtagelsen udgjorde en nærliggende risiko for skade, hvor yderligere revnede tagplader ikke har givet anledning til skader, eller i øvrigt har været til stede ved overtagelsen.

Med henblik på at finde en mindelig løsning, tilbyder DBF efterfølgende at dække en udskiftning af op til yderligere 25 tagplader end det der var indeholdt i tilbuddet, jf. bilag 6. Dvs. i alt 86 tagplader.

Klager har senere fået dækket levering af 93 stk. tagplader samt 20 stk. Vinkelrygningsplader fra [producenten], jf. bilag 16. [Producenten] oplyser at der er anvendt skumbølgekoldser, som ikke er godkendt til ventilering af tag.

Erfaringsmæssigt kan den manglende ventilation i rygningen pga. de anvendte skumbølgekoldser medføre, at der opstår for store bevægelser i tagfladen når denne opvarmes af solen. Varmeudvidelsen har medført at en del tagplader er revnede, navnlig på den sydvendte tagflade.

Tilbuddet fra [tagtekniker 1], som erstatningen er opgjort på baggrund af, inkluderer levering af 61 tagplader. Udgiften til indkøb af 61 tagplader kan derfor fratrækkes i tilbuddet pga. leveringen af 93. stk. tagplader fra [producent].

DBF har under klagebehandlingen derfor oplyst, at man må gå ud fra, at udskiftningen af i alt 93 tagplader, kan indeholdes i den meddelte erstatning. Såfremt klager ikke er enig heri, er det foreslået, at [tagtekniker 1] opdaterer det tidligere fremsendte tilbud på reparation, med udgangspunkt i oplysningerne fra [producenten] – hvilket klager ikke har reageret på.

For så vidt angår klagers påstand om, at DBF skal dække en ændring af lægteafstanden i overensstemmelse med montagevejledningen, jf. bilag 19, bemærker DBF, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2022 var forhold ved tag og tagkonstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som DBF har anerkendt at dække.

Klagers krav bør derfor afvises.

Selvrisiko:

Klager gør gældende, at DBF ikke kan opkræve selvrisiko, når den bygningssagkyndige har påtaget sig erstatningsansvaret og samtidig har tilbudt erstatning.

Erstatningen under ejerskifteforsikringen er samlet opgjort til 85.479 kr. inkl. moms fordelt således:

- Tagarbejde v. [tagtekniker 1]: 78.979 kr.
- Indvendigt malerarbejde: 6.500 kr.
- I alt: 85.479 kr.
- Fratrullet selvrisiko: -5.000 kr.
- Til udbetaling: 80.479 kr.

Klager har rettet krav mod den bygningssagkyndige, som har anerkendt erstatningsansvar og tilbudt betaling af 60.734,85 kr. inkl. moms.

Det forhold, at den bygningssagkyndige har anerkendt at betale 60.734,85 kr., ændrer imidlertid ikke ved, at ejerskifteforsikringen vil have et nettotab. Der gælder et almindeligt princip om, at en forsikringstager ikke kan opnå dobbeltkompensation for samme skade. Hvis regresbeløbet på 60.734,85 kr. tilgår DBF, vil selskabet stadig have et økonomisk tab på 24.744,15 kr.

Selvrisikoen er en del af forsikringsaftalen og gælder uanset, om klager kan opnå delvis dækning fra tredjepart. DBF er derfor fortsat berettiget til at opkræve den aftalte selvrisiko på 5.000 kr. jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.

Advokatudgifter:

Klager kræver dækning af advokatudgifter med 50.914,58 kr. inkl. moms, jf. forsikringsaftalelovens

§ 32, stk. 3.

DBF anerkender, at der kan være grundlag for dækning af et mindre beløb til advokatbistand, men kan ikke tage stilling til beløbets størrelse, før der foreligger timespecificerede fakturaer.

Klager opfordres til at fremlægge disse fakturaer, hvorefter selskabet vil foretage en vurdering af, hvilket beløb der eventuelt kan dækkes."

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

"Klager har anlagt klagesag mod den beskikkede bygningssagkyndige ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, under hvilken sag der er gennemført syn og skøn.

Skønserklæringen fra sagen ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremlægges som bilag 23.

Det fremgår af skønserklæringen, at skønsmanden har vurderet, at tagpladerne i deres helhed er fejlbehæftede, og at de konstaterede skader i form af revnede eternitplader vil udvikle sig, og at tagpladerne derfor skal udskiftes i deres helhed, og at oplægning af nye plader skal ske med den maksimalt tilladte lægteafstand i henhold til monteringsvejledningen.

Således skriver skønsmanden:

'Ad 1. Konklusion:

Tagbelægning, rygning og afslutning ud mod vindskeder. Skal skiftes på begge sider. Alt arbejde skal udføres i henhold til monteringsvejledning for det pågældende produkt samt regler og anvisninger.'

Skønsmanden har, uden begrundelse, vurderet, at hverken de nu konstaterede revner eller revner i det hele taget, har været synlige på tidspunktet for den beskikkede bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommens tag i marts 2022.

Klager har anfægtet skønsmandens gisning herom, og har henvist til, at den beskikkede bygningssagkyndige både før og efter klagesagens anlæg uforbeholdent har anerkendt, at en del af revnerne var synlige, og at forholdet derfor burde have været omtalt i tilstandsrapporten.

Af samme årsag har den beskikkede bygningssagkyndige både før og efter klagesagens anlæg anerkendt at betale for udskiftning af en del af tagpladerne.

Klager gør til støtte for den nedlagte påstand om anerkendelse af dækningstilsagn til udskiftning af samtlige tagplader på ejendommen gældende, at klagerne med skønserklæringen fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har løftet bevisbyrden for, at skadeudviklingen vil fortsætte og løftet bevisbyrden for, at den korrekte og eneste løsning på den konstaterede skade er at udskifte den fulde tagflade, og at dette skal gøres så tagpladerne monteres i overensstemmelse med montagevejledningen.

Klagers udgifter til advokat før anlæggelse af klagesag dokumenteres ved fakturaer, der fremlægges som bilag 24."

Selskabet har i brev af 10/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Tagplader

Klager har fremlagt skønserklæringen fra sagen ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige og fremhæver, at skønsmanden har vurderet, at tagpladerne skal udskiftes i deres helhed.

Det er væsentligt at fremhæve at skønsmanden vurderer, at det er produktet/materialet der er årsagen til revner i tagpladerne.

Således skriver skønsmanden:

'[...] skønner, at det er produktet/materialet der er årsagen, da der ses og kan konstateres stor forskel på nord og syd facade. Begge tagflader er monteret samme år og på samme måde. På nordfacade er der ikke konstateret gennemgående revner eller vandindtrængen. Hvorimod mod syd er der mange revner og dermed utætheder med vandindtrængen til følge. [...] skønner at forholdet kan skyldes temperaturforskelle der er årsag til den hurtigere nedbrydning af tagplader, muligvis fordi materialet ikke kan optage de spændinger der opstår når materialet udvider sig og trækker sig sammen på grund af de varierende temperaturforskelle hen over året og gennem årene. (På den baggrund vurderes det, at forholdende vil udvikle sig yderligere på begge sider).'

Skønsmanden bemærker endvidere på side 6 i bilag 23: 'Ved opstilling af stige, er facade mod nord besigtiget stikprøvevis 4 steder. Der kunne konstateres meget små, 'mikroskopiske' revner/revnedannelser/krakeleringer i overflade på enkelte plader'.

Det gøres gældende, at de af skønsmanden beskrevne mikroskopiske revner og krakeleringer mod nord, som er konstateret mere end tre år efter klagers overtagelse af ejendommen, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet de hverken har medført skade eller nærliggende risiko for skade.

Det bemærkes, at tagbelægninger af asbestfri eternit kan have en forholdsvis begrænset levetid i forhold til andre tagtyper. Det gøres gældende, at den kortere levetid for et asbestfrit eternittag ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der kan i den forbindelse bl.a. henvises til kendelse nr. 97700.

DBF fastholder, at klager ikke har påvist forhold ved husets tagbelægning, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, som går ud over dækningen fra tagproducenten og DBF's erstatning på 85.479 kr. inkl. moms før fradrag af selvrisiko.

Advokatudgifter:

Klager har fremlagt fakturaer fra advokatbistand på i alt 50.914,56 kr. inkl. moms, men de tilhørende afregningsspecifikationer mangler.

Fremlæggelse heraf er nødvendigt for, at DBF kan vurdere, om og i hvilket omfang beløb evt. kan dækkes, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Klager opfordres til at fremlægge afregningsspecifikationerne, som der henvises til i fakturaerne i bilag 24."

Klagernes advokat har i brev af 15/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede har gjort gældende, at såfremt de mange knækkede tagplader på den forsikrede ejendom skyldes fejlproduktion fra producentens side, er der ikke forsikringsdækning for skaderne.

Det kan lægges til grund som ubestridt:

- At der ved indklagedes besigtigelse den 6. december 2023 var følgende skader på taget:
 - o tagpladerne ved rygningen var fejlskåret, da de var afkortet for meget.
 - o Ved vindskederne sluttede tagpladerne med en nedadgående bølge.
 - o Der var 20-25 tagplader der var synligt revnet.
 - o At der var opstået indvendige fugtskader i ejendommen vibopanloft i soveværelse.
- At disse skader var til stede også på overtagelsesdagen, idet indklagede uforbeholdent og uden at dækningen var kulant eller givet uden præjudice, meddelte dækningstilsagn til levering og montering af i alt 61 tagplader. 61 tagplader svarer til et tagareal på 28,68 m².

Allerede to måneder efter indklagedes besigtigelse i december 2023 konstateredes at omfanget af skader var langt højere end først antaget, idet der ikke kun var 20-25 knækkede tagplader men derimod var konstateret 80-90 knækkede tagplader, jf. bilag D og bilag 8.

Indklagede undersøgelser i december 2023 synes således ikke at være udført med den omhu, det må kunne forventes af en bygningstaksator.

Alternativt var der sket en skadeudvikling på antal knækkede tagplader i løbet af to måneder på op til 300%.

Indklagede udførte i april 2024, dvs. kun 4 måneder efter 1. besigtigelse en ny besigtigelse, jf. bilag E.

I indklagedes rapport var konklusionen på side 4:

'Aktuelt er der revner i størstedelen af rygninger og tagplader på ejendommens sydside, der har aktuelt ikke kunnet konstateres følgeskader som følge af de revnede tagplader. Årsagen til revner har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen.'

Det kan således lægges til grund som ubestridt, at der var sket en yderligere skadeudvikling indenfor meget kort tid, idet størstedelen af tagplader på sydsiden nu ifølge indklagede var revnet.

Det kan endvidere lægges til grund som ubestridt, at årsagen var til stede på overtagelsesdagen.

Tagpladernes alder var på dette tidspunkt mindre end 10 år.

I den af indklage påberåbte ankenævnsafgørelse 97700 som tilsvarende var en klagesag anlagt mod indklagede, var der ved indklagedes besigtigelse konstateret tre (3) knækkede tagplader.

I afgørelsen fremgår det, at indklagede havde observeret følgende:

'Tilsvarende har DBF sammenfattende konstateret lokale utætheder ved rygning/væltede skum-klodser og 3 revnede taghætter (1. besigtigelse) samt én revnet/mosbegrøet i tagplade (2. besigtigelse), ligesom der ikke kan registreres tegn på skadelig opfugtning af tagkonstruktionen (3. besigtigelse).'

Der var således, i modsætning til nærværende sag, tale om ganske få knækkede tagplader, og der til en meget langsom skadeudvikling, og kun meget begrænset vandindtrængning igennem tagpladerne.

Afgørelsen har af den grund ingen præjudikatsværdi i forhold til klagers krav mod indklagede.

Klagerne bemærker, at der foreligger landsretspraksis for, at antallet og omfanget af skader på asbestfrie bølgeeternitplader har betydning for, om skaden skal dækkes under ejerskifteforsikringen.

Østre Landsret anfører i den som bilag 22 fremlagte dom af 8. juni 2011 (FED2011.75Ø), hvor der var tale om en ejendom fra 1903, med tagplader udskiftet i 1990 og hvor overtagelsesdagen var 1. juli 2003, følgende i præmisserne, følgende:

'Skønsmanden har stikprøvevis fastslået, at tagpladerne er fremstillet i henholdsvis 1989 og 1990. Han har anført, at han ikke har nogen indikationer på, hvornår tagpladerne er lagt op, men at tagdækningen godt kan være sket i 1990/1991. Da ejendommen blev udbudt til salg med oplysning om, at den var ombygget i 1990, lægges det til grund, at tagpladerne blev lagt op i den forbindelse.

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten fra november 2002 fremstod taget uden tegn på fejlproduktion, hvorfor nedbrydningen først er blevet synlig nogen tid efter.

Efter skønserklæringen lægger landsretten yderligere til grund, at der spredt over alle tagflader ses smuldring i plader og kanter i meget varierende grad, og at det på grundlag af tagpladernes ringe tilstand kun skønnes muligt at foretage udbedring ved udskiftning af hele husets tagdækning. Ifølge skønsmanden er den forventede teoretiske levetid for tagpladerne af den omhandlede type i almindeligt miljø ca. 35-40 år, og ud fra en forventning om en normal levetid, har han skønnet, at bygningens værdi og brugbarhed er reduceret væsentligt. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der ikke er udført ventilation i tag- og skunkrum, og det har ifølge skønserklæring II betydning for tagpladernes levetid.

[...] forklaring om, at der er tørt i loftsrummet lægges til grund. Der er ikke dokumenteret nogen direkte sammenhæng mellem tagets ringe tilstand og ventilationsforholdene.

Landsretten finder det herefter godtgjort, at tagpladerne på ejendommen er af en så ringe kvalitet i forhold til det forventelige, at dette udgør en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3, der kan kræves dækket af Dansk Boligforsikring A/S.'

Forsikringsbetingelsernes pkt. 3 i den pågældende landsretssag havde følgende ordlyd:

3.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi

eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningsvilkåret i klagernes ejerskifteforsikring er følgende:

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.

Dækningsvilkårene i klagernes forsikring indebærer således som minimum samme dækningsomfang, som de vilkår, der var gældende i den pågældende landsretssag.

I relation til skadeårsagen til de knækkede tagplader, har de fagpersoner (inkl. indklagedes taksatorer), der har besigtiget ejendommen, vurderet, at årsagen er, at tagpladerne er monteret i strid med montagevejledningen, i form af at pladerne er overspændte (jf. Bilag E, 6, 7, 8, 9), monteret med for stor lægteafstand (jf. bilag 17, 18) og fejlproducerede tagplader (Skønsmand i Disciplinær- og Klagenævns sagen, bilag 23).

Skadeudviklingen (antal knækkede plader fra overtagelsesdagen og til indklagedes besigtigelse i maj 2024) og skønsmandens konstatering i 2025 af yderligere revnedannelse på husets nordvendte tagflade, er af et sådant omfang 'at tagpladerne på ejendommen er af en så ringe kvalitet i forhold til det forventelige, at dette udgør en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3, der kan kræves dækket af Dansk Boligforsikring A/S.' Jf. landsrettens præmis i bilag 22 (FED2011.75Ø).

Klager har brugt, og bruger fortsat advokatressourcer på at sikre og forfølge sit – og dermed indirekte indklagedes – krav overfor den bygningssagkyndige.

Dette såvel før, efter og under anlæggelse af klagesagerne ved Forsikringsankenævnet og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Dette har foreløbig bevirket, at indklagede har nydt gavn af de indrømmelser om erstatning, som den bygningssagkyndige er fremkommet med på nuværende tidspunkt, jf. indklagedes oplysninger herom i bilag 20.

Klagernes udgifter til advokat før anlæggelse af anke-/klagenævnssagerne, er konsekvensen af, at indklagede uretmæssigt har afvist at opfylde de kontraktuelle forpligtelser i henhold til forsikringsaftalen.

Indklagede har ikke selv taget initiativ til at føre regresssag mod den bygningsagkyndige, men har ved sin afvisning af klagernes krav opnået, at klagerne reelt har afholdt udgifter til regresbehandling, som indklagede skulle have afholdt.

Som sagens bilag 25 fremlægges de af indklagede efterspurgte afregningsspecifikationer, hvortil der henvises i de som bilag 24 fremlagte fakturaer."

Selskabet har i brev af 9/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Tagplader

Vedrørende henvisningen til Østre Landsrets dom af 8. juni 2011 bemærker DBF, at der dér var tale om tagplader i ringe tilstand, spredt over alle tagflader, hvor der sås smuldring i plader og kanter. I nærværende sag ses der – mere end tre år efter overtagelsen – alene meget små 'mikroskopiske revner/revnedannelser/krakeleringer i overflade på enkelte plader', mod nord, jf. skønsmandens udtalelse i bilag 23. Dette udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Advokatudgifter:

Klager har fremlagt afregningsspecifikationer vedrørende advokatbistand og kræver, at DBF dækker udgifter til advokat på i alt 50.914,58 kr. inkl. moms.

Afregningsspecifikationerne viser, at den første faktura for perioden 15. august 2024 til 29. august 2024 udgør 14.000 kr. inkl. moms. Denne omfattede bl.a.:

- Gennemgang af sagens dokumenter
- Udarbejdelse af juridisk vurdering
- Udarbejdelse af krævebrev til DBF
- Drøftelser med klager om sagen
- Telefon- og mailkorrespondance samt øvrigt arbejde med sagen

Den 10. juli 2024 afviste DBF yderligere dækning. Klagers advokat indtrådte herefter i sagen og fremsendte den 29. august 2024 et krævebrev til DBF. På baggrund af dette krævebrev tilbød DBF:

- Dækning til udskiftning af yderligere 25-30 tagplader
- Reduktion i antallet af selvrisci fra to til én for de dækningsberettigede revnede tagplader samt følgeskader.
- Dækning af utætheder ved skorstenen, der tidligere var blevet afvist, idet nye oplysninger og fotos fra overtagelsen – fremlagt via klagers advokat – viste, at utæthederne var til stede på overtagelsestidspunktet.

På denne baggrund kan DBF tilbyde at betale 14.000 kr. inkl. moms til dækning af klagers udgifter til advokatbistand iht. den første faktura.

De to efterfølgende fakturaer omfatter bl.a. arbejde, som ikke relaterer sig til skadesagen ved DBF. Her kan bl.a. nævnes henvendelser til [byggesagkyndig], gennemgang af materiale fra [producent], gennemgang af tilbud samt forligsdrøftelser med [byggesagkyndig]. Det bemærkes end-

videre, at advokatens arbejde i denne periode ikke har medført ændringer i den allerede meddelte dækning.

Det forhold, at klager af egen drift har valgt at rette et krav mod den bygningssagkyndige og i den forbindelse har afholdt udgifter til advokatbistand, kan ikke kræves dækket af DBF.

På den baggrund gøres det gældende, at der ikke er grundlag for dækning af yderligere udgifter til advokatbistand end de ovenfor omtalte 14.000 kr. inkl. moms for advokatens arbejde i perioden 15. august 2024 til 29. august 2024."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af tilbud af 16/11 2023 fra tagtekniker 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Indhold i tilbud

1 stk Grundpakke på reparationsopgave.

Grundpakke på reparationsopgave. Denne grundpakke er obligatorisk i alle vores reparationsopgaver. Det er et arbejde, som vores håndværkere i vores reparationsafdeling er vant til at udføre, da de ikke laver andet. Derfor kan de sørge for en hurtig og effektiv udbedring. Dette er med i tilbuddet på en reparation: rådgivningsmøde med konsulenten omkring at lokalisere omfanget af problemet. Sagen oprettes af vores byggeleder. Sagen ordreoprettes/ordrebekræftes. Sagen planlægges derefter i vores planlægnings-system. Materialer bestilles og afhentes ved vores leverandør. prisen er inkl. servicebil og kørsel af denne. samt evt. diverse materialer som fugemasse, skæreskiver, skruer m.v. - Sagen tildeles og gennemgås med vores håndværkere. Sagen er inkl. oprettelse og registrering af byggarantiordning. (inkl. i dette tilbud er der en All- Risk forsikring på denne opgave til 1.495,) APV (arbejdspladsvurdering), herunder sikkerhed/arbejds miljø og affaldshåndtering. Når sagen er afsluttet kører vores håndværker til genbrugspladsen hvor byggeaffaldet sorteres og afleveres (inkl. deponeringsafgift). Alle vores reparationsopgaver er med en fastprisgaranti uanset hvor lang tid opgaven tager.

53 stk Tagplader ved rygning

Afmontering af eksisterende rygningssplader tagplader samt første række på hver side af rygning. Levering tilskæring og montering af ny B7 tagplader ved rygning samt udskiftning af 8 stk revnede plader.

Info:

Der er ved besigtigelse på ovenstående adresse konstateret.

Rygnings plader er lagt med overlap til tagflade på ca, 6 cm. Dette SKAL være min. 11 cm

Ca. 9 tagplader er revnet pga. overspænding.

Dækbrædder ved vindskeder er for smalle og der bør monteres Vindskede/sternrender da dækbrædder ikke kan være bredere.

1 stk Tillæg 2

Højde tillæg

Alu sternrende

Afmontering af dækbrædder levering og montering af Alu stern rende samt genmontering af dækbrædder.

I alt

I alt inkl. moms

Heraf moms

Pris inkl. moms

78.979 kr.

15.796 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/12 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Utæt tag/fejlkonstruktion

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives dårligt udført håndværk/fejlkonstruktion. Årsagen til de knækkende tagplader skyldes overspænding, afslutninger på tagplader ved vindskeder og rygning skyldes fejlkonstruktion. Ved vindskeder er tagplader afsluttet med nedadgående bølge, hvilket medfører at vand ledes ned i konstruktionen. Ved rygning er tagplader kortet for meget af, hvilket medfører vandindtrængning.

Der er tale om et bølgeeternittag af B7 plader fra 2014, taget er ikke udført håndværksmæssigt sædvanligt for udførelsestidspunkt. Loft i soveværelse er oprindeligt fra ejendommens opførelse og er udført sædvanligt og tidstypisk.

Som følge af knækkede tagplader og fejlkonstruktion er der sket fugtskade på underliggende Vibopan loft i ejendommens soveværelse.

Årsagen til anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Observationer og målinger

...

Følgeskader efter vandindtrængning:

Foto 1 Fugtskader på vibopan loft i soveværelse

Foto 2 Fugt plamager på overside loft

Revner i tagplader:

Foto 3 Der ses en del revner på underside af tagplader i tagrummet. Det er ikke muligt at inspicere taget udvendigt grundet snedækning.

Foto 4 Yderligere revner i tagplader, estimeret antal i alt. 25-30 tagplader.

Fejlskårede plader ved rygning

Foto 5 Ved rygning ses tagplader fra tagflader at være skåret af for kort, hvilket medfører vandindtrængning, se også foto 6. Dette gældende for alle afslutninger mod rygning

...

Fejl i afslutning tagplader mod vindskeder:

Foto 7 Alle tagplader er afsluttet med nedadgående bølge mod vindskede, dette medfører vandindtrængning til underliggende konstruktion. Se også foto 8 -11

...

Konstruktion: B7 tagplader på 38x57 lægter, gitterspær.

Underliggende loft i soveværelse er et hvidmalet Vibopan panelloft

Udbedring og økonomi

Udskiftning af fejlskårrede tagplader ved rygning + tilretning af rygningsplader, etablering af perform

inddækninger/eller sortmalede alu-profiler ved vindskeder, udskiftning af revnede tagplader på tagflader. 90.000,00 Kr.

Reparation og malerbehandling af loft i soveværelse. 10.000,00 Kr.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

I alt: ca. 100.000,00 Kr."

Af selskabets brev af 6/2 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse efter konsulent [...] var ude på ejendommen den 6. december 2023.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Konsulenten konstaterer ved besigtigelsen at tagplader er er knækkede. I tagrummet ses der revnede tagplader, her ses ligeledes at der ved rygningen er tagplader, som er skåret for kort. Ved vindskeder er tagplader afsluttet med nedadgående bølge, hvilket medfører at vand ledes ned i konstruktionen.

Årsagen til vandindtrængen, skyldes knækkede tagplader, som er overspændte. Ligeledes er de afkortede tagplader også skyld mulig vandindtrængen.

Med hensyn til din mail vedrørende vindskederne, kan jeg oplyse dig udbedringen inkluderes i tilbuddet. Her oplyser konsulenten at Afmontering af dækbrædder levering og montering af Alu stem rende samt genmontering af dækbrædder, omhandler udbedring ved vindskeder. Disse er ikke så beskadigede at det er nødvendigt at udskifte dem, hvorfor denne løsning er rimelig.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning til reparation af taget.

Konsulenten har gennemgået fremsendte tilbud fra [tagtekniker 1], og vurderer, at såvel udbedring som pris er rimelig. Dog bør der foretages reparationer af det indvendige loft.

Jeg opgør derfor erstatningen på baggrund af dette til 78.979 kr. inkl. moms.

Det bemærkes, at en selvrisiko på 5.000 kr. vil blive fratrukket ved erstatningens udbetaling.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

103276

Der vil herefter komme 73.979 kr. til udbetaling.

Når arbejdet er udført, bedes Du fremsende en kopi af fakturaen samt de kontooplysninger, hvortil erstatningen ønskes udbetalt.

Vedrørende malerarbejde:

Jeg vil herunder anbefale at kontakte en maler og få udarbejdet et særskilt tilbud, som omhandler indvendig malerarbejde ved optugtet loft.

Bemærk, at der ved udbetaling fratrækkes selvrisko på 5.000 kr., i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 8.

Arbejdet bør ikke sættes i gang før erstatningen er opgjort.

Har du nye informationer eller spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte mig på mail."

Ankenævnet for Forsikring

24.

103276

Af tilbud af 2/4 2024 fra tagtekniker 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Indhold i tilbud på Eternittag Tilbud [...]

Eternit stillads 0-35 gr. op til 3,0 meter i højden til tagfod. (Hovedhus)

Opsætning og nedtagelse af stillads, samt evt. dagsleje. (På side mod have).

Nedtagelse og bortkørsel af bølgeeternittag (Hovedhus)

Nedtagelse og bortkørsel af det eksisterende bølgeeternittag, inkl. container. (På side mod have)

Alu sternrende

Montering af alu sternrender ved begge tagflader.

Info:

Der er ved besigtigelse konstateret for lille overlæg ved overgang fra rygning og tagplader, der er 6cm der bør være 11 samtidig er dækbrædder for smalle og der bør monteres stern/vindskede render. Yderligere er begge skorstens inddækninger utætte og murværk/puds forvitret.

Der er adskillige tagplader er overspændte på side mod have i et omfang der har knækket mere end 80 plader.

2 stk Skorstensinddækninger på eternit (Hovedhus)

Levering og montage af firkantet skorstensinddækninger

Der tages forbehold for murerarbejde/ affugtning, svampebehandling af skorstene.

Nyt Sort B7 tag bølgeeternit (på side mod have) (Hovedhus)

Levering & montage af nyt B7 Bølgeeternittag i farven Sort fra [producent]. Opretning af godkendte taglægter, Montage af nye vinkelrygninger, samt montage af tætningsbånd i rygningen. Der monteres ventilation svarende til mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal., Montage af nortonbånd i overlæg på tagpladerne. Montage af tagskruer med tætningsskiver

Plader skiftes på side mod have samt topplaner på side mod indkørsel.

I alt inkl. moms

229.789 kr.

Heraf moms

45.958 kr.

Rabat ved accept af Pakkerrabatter

-34.468 kr.

I alt inkl. moms og rabatter (ved accept af Pakkerrabatter)

195.321 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/5 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Revnede tagplader B7 eternit - tag på husets sydside.

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives en fejlfabrikation af tagplader. Yderligere er rygninger udført med forkert overlæg der danner åbninger. Rygninger er overspændt hvorfor rygningerne er revnet.

Taget er udført i 2014 er sædvanlig udførelse på udførelsestidspunkt. Dette bortset fra rygning der monteret skævt og overspændt.

Aktuelt er der revner i størstedelen af rygninger og tagplader på ejendommens sydside, der har aktuelt ikke kunnet konstateres følgeskader som følge af de revnede tagplader.

Årsagen til revner har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen.

Observationer og målinger

Konstruktion: B7 bølgeeternitplader på 38x73 lægter. Vinkelrygninger med asfalterende skumbølgeklodser

...

Revnede tagplader:

[Foto 1 – 18] Revner ses generelt gennemgående

...

[Foto 19 – 21] Fejlmonterede rygninger. (Alle med forkert overlæg)

...

Foto 22 Asfalterede skumbølgeklodser.

Foto 23 Overspændte rygninger.

[Foto 24 – 27] Revnede tagplader

Foto 28 Fejlmonterede rygninger. (Alle med forkert overlæg)

[Foto 29 – 46] Revnede tagplader

...

Udbedring og økonomi

Udskiftning af revnede tagplader på sydside. Etablering af ventileret rygning.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Der bør indhentes tilbud."

Af kulancemæssige tilbud af 17/10 2024 fra producent fremgår bl.a.:

"Vores konsulent [...] har set på din sag den 16.10.2024, og vi afviser din reklamation, da [producents] garantibestemmelser ikke har været overholdt, og [producents] produkter ikke har været monteret i henhold til montagevejledning.

Selvom vi ikke er forpligtet til at yde erstatning, vil vi gerne tilbyde dig, at du kan få leveret nye [...] produkter pr. kulance. Vi tilbyder dig 93 stk. Bølgeplade B7 570 mm HJ/HU Sortblå og 20 stk. [...] Vinkelrygning 240 mm 30° Sortblå pr. kulance. Du skal dog være opmærksom på, at du selv skal betale for håndværkerne samt for bortskaffelsen af de gamle plader. Alle plastdele og evt. inddækninger genanvendes.

Det skal du vide

Under vores besøg hos dig konstaterede vores konsulent, at der ikke er den anbefalede ventilation i kip/flade. Ved udskiftningen af [...] produkterne skal der etableres den manglende ventilation. Materialer og omkostninger forbundet hermed er ikke omfattet af [producentens] tilbud. Vær opmærksom på, at skumbølgeklodser ikke er godkendt til ventilering af tag.

Tilbuddet gælder i to år.

Når du har taget imod vores tilbud og afkaldt materialerne, forbeholder vi os retten til at foretage en kontrolbesigtigelse af dit tag. Er [...] produkterne ikke monteret, har vi ret til at forlange forhandlerens salgspris for dem.

Hvis du tager imod tilbuddet, betragter vi dette som en fuld og endelig afgørelse for alle involverede parter."

Af tilbud af 23/10 2024 fra tømrermester 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse

Der er utætheder ved begge skorstene i forbindelse med inddækningerne.

Tilbud på skorstenene

Opsætning/nedtagning af stillads til skorstene.

Reparation af skorstensinddækninger ved begge skorstene pga. vandindtrængning under tagfladerne.

Arbejdet inkl. stillads tilbydes udført for kr. 15.000, - inkl. moms.

Tilbuddet er gældende i 1 måned.

Arbejdet udføres i henhold til AB18."

Af besigtigelsesrapport af 31/10 2024 fra byggesagkyndigs firma, der udarbejdede tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold

Tagplader.

Info om ejendommen:

Der er tale om et enfamiliehus, som oprindeligt er opført i 1966.

Ejendommen er opført med muret yder- og indervægge, og som tagbelægning ligger der sorte bølgeeternitplader.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 1. december 2021 og med en revision den 2. marts 2022, altså for over 2 år og 8 måneder siden.

Det er Sikkerhedsstyrelsens Håndbog 'For beskikkede bygningssagkyndige', og tilhørende vejledninger og guides, udgivet fra oktober 2020 og frem, som var gældende på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Der er via af husejeres advokat [...] fremkommet skrivelse af den 29. august 2024, i forlængelse af at forholdet har været anmeldt til Dansk Boligforsikring, hvor man har fået dækningstilsagn, dog ikke i det omfang man har forventning om.

Vurdering forhold

Følgende fremgår bl.a. af skrivelse fra advokat:

'Mine klienter har anmeldt utætte og beskadigede tagplader på ejendommen til DBF, og DBF har givet dækningstilsagn til reparation af taget. [Tagtekniker 1] har efterfølgende konstateret et betydelig større skadeomfang på tagpladerne end først antaget. Mine klienter har desuden konstateret, at skorstensinddækningen er utæt og tillige var utæt før mine klienters køb af ejendommen'

Af tilstandsrapporten fremgår der ingen bemærkninger om taget.

Ejendommen er som tidligere beskrevet besigtiget første gang den 1. december 2021, altså for over 2 år og 11 måneder siden, og i den forbindelse var der sne på taget, og derfor helt korrekt taget forbehold for besigtigelse af taget.

Der er efterfølgende lavet revision den 2. marts 2022, efter at ejendommen er blevet genbesigtiget efter at sneen var væk fra taget, og i den forbindelse blev der ikke konstateret skader eller risiko for skader på taget.

Taget er jf. sælger oplagt i 2014, hvilket stemmer meget godt overens med det datostempel der er på bagsiden af pladerne, hvor der står at de er produceret den 21. juni 2014.

Den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen foregår ved visuel gennemgang og ved stikprøvevis undersøgelse af ensartede komponenter, hvilket fremgår af Sikkerhedsstyrelsen vejledninger 2 og 3, hvor der bl.a. står følgende:

Fremgangsmåde for et bygningseftersyn

Ved bygningsgennemgangen er det hensigtsmæssigt at anvende en systematisk fremgangsmåde, der sikrer, at alle bygningsdele gennemgås og at der er fokus på de relevante punkter.

Ved bygningsdele, der omfatter mange ensartede komponenter og derfor ikke kan forventes undersøgt i fuldt omfang, kan der foretages en stikprøve. Stikprøverne udvælges ud fra kendskabet til risikobehæftede områder og udvides i det omfang, der konstateres afvigende tilstande.

Høje bygninger

Den bygningssagkyndige skal som minimum have en ca. 3,2 meter lang stige med til brug under eftersynet.

Tagfladen besigtiges fra stigen, som flyttes rundt om bygningen, hvor de udvendige forhold tillader en sikker opstilling. Der er ingen krav om, at den bygningssagkyndige skal gå på tage, hverken flade tage eller tage med hældninger.

Tagfladerne besigtiges fra terræn, og ved stikprøvevis og sætte stige op til tagrende og herfra besigtiges tagpladerne, hvilket altså også betyder at man ikke kan forvente, at samtlige tagplader bliver gennemgået ved sådan en gennemgang.

Tagrummet og dermed tagplader og træværk besigtiget også stikprøvevis, hvilket sker fra gangbro i det omfang det er muligt for evt. opmagasineret effekter i tagrummet.

Ved min gennemgang på stedet er der konstateret følgende i tagrummet:

- Der stod der flere spande og baljer, disse var placeret i områder under rygningen og under tagplader på tagfladen mod sydvest. Der var ikke placeret nogen spande eller baljer under tagfladen mod nordøst.
- Ved gavlen mod nordvest sidder der et afløbsrør, som går op til en enkelt tagskrue på tagfladen mod nordøst, hvor der er tegn på fugtproblem, og også kan måles forhøjet fugt i lægte.
- Ved visuel gennemgang, kan det konstateres at der er større afstand fra ender af tagplader og toppen af rygninger, end man normalt ser, det er dog ikke ved en visuel gennemgang muligt at konstatere, hvor stort overlægget på rygningen og ned over tagpladen er, da dette er et skjult forhold.
- Der kan på tagfladen mod sydvest i de områder, hvor der er opsat spande og baljer konstateres revnet tagplader.
- Der er foretaget vejledende måling af lægteafstande, hvilket ikke er noget den bygningssagkyndige skal gøre i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport, og der kan på tagfladen mod sydvest konstateres varierende afstande fra 44,5-50,5 cm, hvor der jf. monteringsvejledningen kun må være max 46 cm.
- Ved vejledende og stikprøvevis fugtmålinger i tagrummet, er der generelt ikke målt forhøjet fugt.

Ved min udvendige gennemgang af taget, og ved stikprøvevis opsætning af stige til tagrende er der konstateret følgende:

- Tagskruerne i rygningerne på tagfladen mod nordøst, kan konstateres og være skruet helt ned i bunden af rygningen, hvilket ikke er i henhold til monteringsvejledningen.
- Skorsten ved gavlen mod sydøst, kan konstateres med løse og udfaldet fuger, hvilken især kan konstateres i de øverste skifter under betonafdækningen.
- På tagfladen mod sydvest, er der konstateret ca. 20 revnet tagplader.
- På tagfladen mod sydvest, kan det konstateres at det ser ud til at rygningen er blevet oplagt forkert, formentlig på grund, af den måde man har fået skåret de sidste tagplader. Dette har betydet at den på denne tagflade ligger meget ujævnt og bulet i et forsøg på at få rygningen vredet over, så de har kunnet blive skruet fast.
- Mindre fugtplamage på skorsten ved gavlen mod sydøst, der er dog ikke umiddelbart nogen visuelle tegn på skader på inddækningen ved skorsten.

Ved indvendige gennemgang er der forevist følgende:

- Tegn på fugtgennemtrækning ved mindre område i loft i stuen.
- Tegn på fugtgennemtrækning på loft i soveværelse.

Det vurderes ikke, at alle ovenstående forhold var til stede, hverken den 1. december 2021 eller den 2. marts 2022, men der er dog forhold, som har været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Årsagen til, at vi ikke vurderer at alle forholdene har været til stede ved gennemgangen den 2. marts 2022, at overspændingsskaderne i tagpladerne kan ske over tid, og derfor kan være opstået i tiden fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten og til der anmeldes skade til DBF sidste i 2023.

I det almene tekniske fælleseje indgår ikke monterings- eller oplægningsvejledninger for byggematerialer, og derfor kan det heller ikke forventes at den bygningssagkyndige skal have kendskab til alle disse, eller for den sags skyld skal foretage kontrolmålinger af lægteafstande eller placering af skruer.

Det vurderes at den bygningssagkyndige har handlet delvist ansvarspådragende, idet det vurderes at der mangler at blive skrevet omkring rygningen og at der formentlig har været nogle tagplader med revnedannelser ved gennemgangen den 2. marts 2022, som der også skulle have været beskrevet.

Forholdet som er accepteret af DBF er ikke muligt at vurdere, idet dette tilbud ikke er vedhæftet, men ud fra ovenstående betragtning om, hvad der vurderes at have været til stede ved den bygningssagkyndiges gennemgang den 2. marts 2022, så er det heller ikke vores vurdering, at der skal ske total udskiftning af hele tagfladen mod sydvest.

I bedes derfor fremsende det oprindelige tilbud fra [tagtekniker 1], så vi kan forholde os til dette.

Der skal desuden gøres opmærksom på, at der ved udskiftning af eksempelvis en hel tagside eller for den sags skyld en hel rygning, også ville skulle gøres dagsværdi gældende."

Af tilbud af 2/12 2024 fra tømrermester 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse

Ved gennemgang konstateres det, at en stor del af pladerne på havesiden er revnet jævnt fordelt på hele tagsiden, hvorfor det giver mening at udskifte pladerne på hele siden. Desuden er lægterne lagt forkert på hele taget. Yderligere er toppladen på begge sider for korte, så der er vandindtrængning mellem topplade og rygningvinklen, hvorfor der er behov for udskiftning af toppladerne på begge sider og ny rygningvinkel.

Der er utætheder ved begge skorstene i forbindelse med inddækningerne.

Tilbud på eternittag

Opsætning/nedtagning af stillads langs hus i haven og gavle samt leje.

Arbejdet tilbydes udført for kr. 25.000, - inkl. moms

Anbefaling for at undgå fremtidig vandindtrængning på havesiden:

Nedtagning af eksisterende 23 rygninger, eksisterende 242 eternitplader på tagflade på havesiden samt 22 stk. øverste række af eternitplader på tagfladen ved indkørsel. Nedtagning af lægter på havesiden.

Godkendelse fra [...] Kommune til bortskaffelse af eternitaffald.

Bortkørsel af affald inkl. indpakning af eternitplader.

Montering af nye lægter på haveside og i kip på begge sider.
Pålægning af nye [...] eternitplader B7 sortblå halve på tagfladen ind mod
Haven 242 stk. samt øverste række ved indkørslen 22 stk.
Montering af 23 ny rygninger inkl. anbefalet ventilation i kip.

Arbejdet tilbydes udført for kr. 224.500, - inkl. moms.

Der tages forbehold for råd og svamp samt murværk og puds. Ekskl. ingeniørberegning, maler- og el-arbejde.

Afslag grundet levering af 93 bølgeplader B7 og 20 vinkelrygninger fra [...] pr. kulance kr. 16.662,50 inkl. moms.

Den samlede pris for stillads og tagarbejde udføres til kr. 232.837,50 inkl. moms.

Tilbuddet er gældende i 1 måned.
Arbejdet udføres i henhold til AB18."

Af selskabets afgørelse af 24/1 2025 fremgår bl.a.:

"Jeg har set nærmere på igen, og må fastholde mit tidligere fremsendte dækningstilsagn, for hvad angår tagbelægningen. Se tidligere fremsendte svar fra den 17. september 2017.

Der er ikke oplysninger, der peger på at en udskiftning af de beskadigede tagplader, med gennemgående revner ikke skulle være en tilstrækkelig udbedring ud fra første dækningstilsagn. Så snart at disse tagplader er udskiftet, er tagbelægningen tæt, og jeg mener derfor ikke at der er grundlag for at skifte hele taget. Som tidligere oplyst, har forholdet udviklet sig siden overtagelsen af ejendommen, hvor det dertil ikke udgør en skade i sig selv, at montagevejledning ikke er fulgt. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5.

For eternittagplader af denne type uden asbest, er det desværre ikke ualmindeligt, at levetiden er væsentligt kortere. Ejerskifteforsikringen er ikke en garanti for en bestemt kvalitet af tagplader, samt løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Jeg skal ligeledes bemærke, at antallet af revnede tagplader, udelukkende er fastsat til 8 styk, som det fremgår i tilbud fra [tagtekniker 1] fremsendt af forsikringstager. Det fastholdes dog, at der fortsat kan ydes dækning til yderligere 15-25 tagplader med gennemgående revner, udover ovennævnte 8 styk.

På baggrund af fremsendte tilbud fra [tømrermester 1], kan erstatningen for udbedring af skorsten opgøres:

- Erstatning jf. tilbud: 15.000 kr.
- Selvrisiko: - 5.000 kr.
- Til udbetaling: 10.000 kr.

Tidligere opgjorte erstatning på vindskeder og udskiftning af enkelte tagplader fastholdes, med tillæg af fremsendte malertilbud, som efterspurgt:

- Erstatning, [tagtekniker 1]: 78.979 kr.

- Malerarbejde: 6.500 kr.
- Selvrisko: - 5.000 kr.
- Til udbetaling: 80.479 kr.

Arbejdet kan igangsættes. Når arbejdet er udført fremsendes kopi af faktura, samt kontooplysninger, hvortil erstatningen skal udbetales. Bemærk at I skal betale håndværkeren, hvorefter selvrisko modregnes ved udbetalingen af erstatningen.

Slutteligt er det noteret at Bygningssagkyndige har accepteret en delvis erstatning af det anmeldte forhold, hvorfor jeg har orienteret vores regresafdeling.

Jeg forstår din mail således, at det ønskes at vi tager stilling til forholdet, og behandler dette. Jeg er indforstået med, at vi udbetaler den opgjorte erstatning ved modtagelse af faktura, og selv kræver det anerkendte erstatningsbeløb fra [den byggesagkyndige]. Der afventes fortsat en endelig bekræftelse fra [den byggesagkyndige]. Der gøres opmærksom på, at der ikke kan opnås dækning for samme skade begge steder.

Advokatudgifter dækkes kun i det omfang, de er rimelige og nødvendige. Det er ikke min opfattelse, at det har været nødvendigt med advokatbistand. Før dit arbejde på sagen, var der allerede tilbudt dækning, og opgjort en erstatning, på baggrund af tilbud fremsendt af forsikringstager, som fastholdes. Jeg mener ikke, at det er nødvendigt med advokatbistand for at omfangsbestemme antallet af tagplader med gennemgående revner.

Jeg sender igen en klagevejledning, og beder dig gøre brug af denne, såfremt at du er uenig i afgørelsen."

Af skønserklæring af 3/6 2025 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Ad 1. Tagbelægning, herunder montage og revner.

Huset er et enfamiliehus fra 1966.

...

Tagkonstruktion af gitterspær, taghældning på omkring 28° og ved overdækket indgang og terrasse mod øst, tagkonstruktion af bjælkespær. Taghældning på omkring 140 ved overdækket indgang. Se foto 6-10.

Tagbelægning er udført med sorte bølgeeternitplader uden asbest, oplagt i 2014. Oplægnings-tidspunkt i henhold til sælgeroplysninger og tilstandsrapports punkt: Tagets restlevetid, samt påstemplet datomærke på plader. Se foto 11-12.

Ved opstilling af stige, er facade mod nord besigtiget stikprøvevis 4 steder. Der kunne konstateres meget små, 'mikroskopiske' revner/revnedannelser/krakeleringer i overflade på enkelte plader. Om disse revner/krakeleringer kunne konstateres ved BS' besigtigelse er tvivlsomt. Se foto 13-16.

Rygninger fremtræder ujævne og skævvredne med flere steder, hvor rygningsspladers langsider er med stor afstand til tagbelægning. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse. Se foto 17-18.

Tagbelægning ved gavle ud mod vindsheder og ved overdækket indgang slutter i bølgedal mod øst og vest ud mod nordfacade. Dækbrædder er ikke brede nok. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse. Se foto 19-22.

Ved opstilling af stige er facade mod syd besigtiget stikprøvevis 4 steder. Der kunne konstateres flere revner/revnedannelser i større udbredelse i overflade og i plader på flere tagplader fordelt over hele tagfladen. Om disse revner kunne konstateres ved BS' besigtigelse er muligt, men skønnes at være i omfang og udbredelse, hvad der kan konstateres mod nord i dag. Se foto 23- 25. (KL overtager ejendommen i maj 2022 og konstaterer i efteråret 2023 vandindtrængning).

Tagplader vurderes korrekt fastskruet, der er ingen tegn på at plader har været udsat for overspænding. Se foto 26.

I tagrum ses flere spande/baljer i tagside mod syd. Se foto 27-28.

I tagside mod nord ses ingen gennemgående revner og synlige tegn på fugt indtrængning.

Mod syd er der flere steder og i større områder med lysindfald og revner. Forholdet skønnes ikke at have været til stede ved BS' besigtigelse. Se foto 29-31.

Lægteafstande giver ikke anledning til bemærkninger ud fra hvad der kan konstateres visuelt og tagpladernes størrelse.

S&S skønner, at det er produktet/materialet der er årsagen, da der ses og kan konstateres stor forskel på nord og syd facade. Begge tagflader er monteret samme år og på samme måde. På nordfacade er der ikke konstateret gennemgående revner eller vandindtrængning. Hvorimod mod syd er der mange revner og dermed utætheder med vandindtrængning til følge. S&S skønner at forholdet kan skyldes temperaturforskelle der er årsag til den hurtigere nedbrydning af tagplader, muligvis fordi materialet ikke kan optage de spændinger der opstår når materialet udvider sig og trækker sig sammen på grund af de varierende temperaturforskelle hen over året og gennem årene.

(På den baggrund vurderes det, at forholdene vil udvikle sig yderligere på begge sider).

I tagrum kan konstateres lysindfald langs hele rygningen, både i overlæg og ud mod tagplader og i samlingen mellem de enkelte rygningssplader. Rygningssplader er med for lille overlæg ud over tagplader, er med åbninger både ud mod tagplader og i samlinger i længderetningen på rygningssplader. Se foto 32.

(Kipventilation er manglende, krav efter 2009 ved ny tagbelægning og taghældning over 100. Der er ikke konstateret skade på den baggrund).

Der kan konstateres fugtafregninger ved vandgennemtrængning gennem loftbeklædning i værelse mod syd overfor bryggers og mod syd i stue som følge af utætte tagplader og til dels utætte rygningssplader. Se foto 33-36.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

103276

Ankenævnet for Forsikring

34.

103276

Ad 1. Konklusion:

Tagbelægning, rygning og afslutning ud mod vindskeder.

Skal skiftes på begge sider. Alt arbejde skal udføres i henhold til monteringsvejledning for det pågældende produkt samt regler og anvisninger.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Tagbelægning. Forholdet kan ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS. da der ikke skønnes synlig skade ved BS' besigtigelse, hvorfor rapporten er retvisende.

(De revner/krakeleringer i overflade, der muligvis kunne konstateres ved besigtigelsen ville ikke umiddelbart skærpe iagttagelserne på tagbelægningen på besigtigelsestidspunktet. Set i lyset af, hvad vi har konstateret og set i dag, skulle det have haft større fokus og være noteret).

Rygning. Rygningens tilstand er ikke vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.

Tagplader afsluttet med nedadgående bølge ud mod vindskeder. Tagets afslutning er ikke vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.

...

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Rygning.

Materialer: Rygningsplader samt tilbehør, hjælpematerialer og bortkørsel af affald samt afdækning herunder maling til udbedring af fugtskader i stue og værelse på loftbeklædning. 10.000, -

Stillads	10.000, -
----------	-----------

Arbejdsløn: 16 t á 650,00	10.400, -
	30.400, -

Moms 25%	7.600, -
Samlede, skønnede omkostninger.	38.000, -

Tagplader afsluttet med nedadgående bølge ud mod vindskeder.

Materialer: Vindskedeprofiler til alle gavle samt tilbehør, hjælpematerialer og bortkørsel af affald samt afdækning. 15.500, -

Stillads	10.000, -
----------	-----------

Arbejdsløn: 16 t á 650,00	10.400, -
	35.900, -

Moms 25%	8.975, -
Samlede, skønnede omkostninger.	44.875, -

Stilladsudgifter skønnes at kunne reduceres med 1/3-1/4 del ved en samtidig udbedring af forholdene.

Ad 1. Forbedringer:Rygning.

Udbedring af forholdet er en 33% reparation og 67% forbedring. Forbedringen er her skønnet til 67% på baggrund af den forventede levetid for rygningsplader.

Tagplader afsluttet med nedadgående bølge ud mod vindskeder.

Ad 2. (Utætte skorstensinddækninger). Fuger i murværk, inddækninger, gummifuge og skorstensafdækning samt misfarvninger på murværk

Huset er et enfamiliehus fra 1966.

Skorstene er fra husets opførelsestidspunkt.

Skorstensinddækninger skønnes fra år 2014, hvor der blev lagt nyt tag. Se foto 37.

Der er 2 skorstene, den ene er placeret mod nord over bryggers og den anden er placeret mod øst i kip ved gavl til stue. Se foto 2.

I henhold til KL og KR er det skorsten mod øst der er omfattet af klagen.

Elastiske fuger ved inddækninger er intakte. Dog skønnes de med vigende fleksibilitet og hårde som følge af alder. Inddækninger i metal er intakte samt fleksibel inddækning i overgang mellem metalinddækninger og tagbelægning. Konstateret fra stige ved tagfod. Se foto 37.

Skorsten er med løse og udfaldne mørtelfuger flere steder skorstenen rundt. Skorstensafdækning er med åbning mellem sammenføjnngen mellem skorstensafdækninger. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse. Se foto 37-38.

Murværk under tagudhæng mod øst er med misfarvning. Se foto 7 og 39-40.

I tagrum er skorstensoverflade ved og omkring renselem i mindre omfang med afskallet puds, løse fuger og ældre løbesodsmisfarvninger. Se foto 41. Den udvendige misfarvning vurderes, at skyldes indtrængende fugt fra utætheder i fuger samt defekt skorstensafdækning. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse. Se foto 7 og 39-40.

Ad 2. Konklusion:

Mørtelfuger i murværk på skorsten mod øst skal udkradses og nye mørtelfuger udføres i henhold til gældende forskrifter. Skadet skorstensafdækning udskiftes eller repareres. Så fugtindtrængning forhindres. Misfarvninger skal der ikke gøres noget ved, da det skønnes at udgøre et mindre kosmetisk forhold.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Skorstenens tilstand er ikke vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.

...

Ankenævnet for Forsikring

36.

103276

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Mørtelfuger i skorsten og skorstensafdækning:

Materialer: Mørtel, skorstensafdækninger og bortkørsel af affald samt afdækning. 2.000, -

Stillads 8.000, -

Arbejdsløn: 7 t á 650,00 4.550, -

14.550, -

Moms 25% 3.637, 50

Samlede, skønnede omkostninger. 18.187, 50

Ad 2. Forbedringer:

Mørtelfuger i skorsten og skorstensafdækning: Udbedring af forholdet er en 100% reparation."

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Taget er fra 2014 med bølgeeternittag af B7-plader. Den 1/5 2022 overtog klagerne ejendommen, og den 1/11 2023 anmeldte klagerne, at taget var utæt, og at der dryppede vand ned fra loftet i husets soveværelse. Den 3/12 2023 anerkendte selskabet at dække udskiftning af rygningen, de øverste tagplader, de revnede tagplader, samt af- og genmontering af dækbrædder og etablering af alu-stern ved vindskeder. Selskabet opgjorde erstatningen til 78.979 kr. inkl. moms på baggrund af tilbud af 16/11 2023 fra tagtekniker. Tilbuddet indeholdt levering og montering af 61 tagplader. Selskabet anerkendte videre at dække omkostninger til indvendigt malerarbejde. Den 10/4 2024 anmeldte klagerne, at skader-

ne var mere omfattende end tidligere antaget, og klagerne fremsendte tre tilbud på udskiftning af hele tagsiden mod syd. Den 17/9 2024 anerkendte selskabet at dække utætheder ved skorstenen mod øst, samt at dække yderligere 25 tagplader, svarende til i alt 86 tagplader. Selskabet har opgjort erstatningen til 85.479 kr. inkl. moms før fradrag af selvrisko.

Klagerne har rettet krav mod den bygningssagkyndige som udarbejdede tilstandsrapporten, og den bygningssagkyndige har anerkendt erstatningsansvar og tilbudt betaling af 60.734,85 kr. inkl. moms. Klagerne har også rettet henvendelse til tagproducenten, som har afvist reklamation, da tagproducentens produkter ikke har været monteret i henhold til montagevejledningen. Tagproducenten har pr. kulance tilbudt at levere 93 bølgeplader og 20 vinkelrygninger uden beregning.

Selskabet har i forbindelse med nævnets behandling tilbudt at dække klagernes udgifter til advokat med 14.000 kr. inkl. moms for advokatens arbejde i perioden 15/8 2024 til 29/8 2024.

Klagerne ønsker at få udbedret forkert afstand mellem taglægter, at få udskiftet alle tagplader på hovedhuset, herunder rygningssplader, samt at få dækket alle følgeskader i tagkonstruktionen, herunder udtørring og udbedring af fugtskader. Klagerne ønsker, at der ikke skal opkræves selvrisko, samt at selskabet skal betale 50.914,58 kr. til dækning af udgifter til advokat. Klagerne har anført, at tagbelægningen er etableret i strid med producentens montagevejledning, idet lægteafstanden er langt over det maksimalt tilladte, pladerne er overspændte, tagrygningsspladerne er etableret med for lille overlæg, og der er ikke etableret skumfugesamlinger mellem tagpladerne. Klagerne har anført, at den forkerte montage er den fulde eller medvirkende årsag til, at tagpladerne er knækket. Klagerne har anført, at skaderne på tagpladerne har udviklet sig gradvist til at omfatte flere og flere plader, og at skaderne derfor med overvejende sandsynlighed vil udvikle sig til de resterende tagplader. Klagerne har anført, at tagpladerne ikke kan udbedres uden at rette op på fejlmonteringerne, idet taglæggerne er monteret med al for stor afstand, hvorfor der med overvejende sandsynlighed også vil opstå skader eller utætheder på nye tagplader. Klagerne har anført, at der ikke skal ske aldersafskrivning, idet taget på over-

tagelsestidspunkter var mellem 7-8 år. Klagerne har anført, at selskabet ikke kan opkræve selvrisiko, når den bygningssagkyndige har påtaget sig erstatningsansvaret og samtidig har tilbudt erstatning på 60.734,85 kr. Klagerne har anført, at det har været nødvendigt med advokatbistand for at opnå bedre dækning, og at klagernes advokat har bidraget til udskiftning af yderligere 25-30 tagplader, udbedring af skorstensinddækninger, samt frafald af én selvrisiko. Klagerne har videre opnået anerkendelse af erstatningsansvar fra den bygningssagkyndige, som selskabet gør krav på som betingelse for dækningstilsagnet.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tag og tagkonstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som selskabet har anerkendt at dække. Selskabet har anført, at der er anvendt skumbølgeklodser, som ikke er godkendt til ventilering af tag, og at den manglende ventilation i rygningen kan medføre, at der opstår for store bevægelser i tagfladen når denne opvarmes af solen. Varmeudvidelsen har medført, at en del tagplader er revnede, navnlig på den sydvendte tagflade. Selskabet har anført, at udskiftning af i alt 93 tagplader kan indeholdes i den meddelte erstatning, idet tilbuddet inkluderede levering af 61 tagplader, som kan fratrækkes i tilbuddet på grund af producentens levering af 93 tagplader. Selskabet har anført, at advokatens arbejde efter den 29/8 2024 vedrører klagernes krav mod den byggesagkyndige, herunder henvendelser til byggesagkyndige, gennemgang af materiale fra producent, gennemgang af tilbud og forligsdrøftelser med den byggesagkyndige. Selskabet har anført, at advokatens arbejde ikke relaterer sig til skadessagen ved selskabet, og at advokatarbejdet ikke har medført ændringer i den allerede meddelte dækning. Det forhold, at klagerne har valgt at rette krav mod den bygningssagkyndige og i den forbindelse afholdt udgifter til advokatbistand, kan ikke kræves dækket af selskabet.

Det fremgår af tilbud af 16/11 2023 fra tagtekniker indhentet af klagerne, at **"53 stk Tagplader ved rygning** Afmontering af eksisterende rygningsplader tagplader samt første række på hver side af rygning. Levering tilskæring og montering af ny B7 tagplader ved rygning samt udskiftning af 8 stk revnede plader... Rygnings plader er lagt med overlap til tagflade på ca, 6 cm. Dette

SKAL være min. 11 cm. Ca. 9 tagplader er revnet pga. overspænding. Dækbrædder ved vindskeder er for smalle og der bør monteres Vindskede/sternrender da dæk-brædder ikke kan være bredere... Afmontering af dækbrædder levering og montering af Alu stern rende samt genmontering af dæk-brædder... I alt inkl. moms 78.979 kr".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/12 2023, at "Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives dårligt udført håndværk/fejlkonstruktion. Årsagen til de knækkende tagplader skyldes overspænding, afslutninger på tagplader ved vindskeder og rygning skyldes fejlkonstruktion. Ved vindskeder er tagplader afsluttet med nedadgående bølge, hvilket medfører at vand ledes ned i konstruktionen. Ved rygning er tagplader kortet for meget af, hvilket medfører vandindtrængning. Der er tale om et bølgeeternittag af B7 plader fra 2014, taget er ikke udført håndværksmæssigt sædvanligt for udførelsestidspunkt. Loft i soveværelse er oprindeligt fra ejendommens opførelse og er udført sædvanligt og tidstypisk. Som følge af knækkede tagplader og fejlkonstruktion er der sket fugtskade på underliggende Vibopan loft i ejendommens soveværelse... Udskiftning af fejlskårrede tagplader ved rygning + tilretning af rygningsplader, etablering af perform inddækninger/eller sortmalede alu-profiler ved vindskeder, udskiftning af revnede tagplader på tagflader. 90.000,00 Kr. Reparation og malerbehandling af loft i soveværelse. 10.000,00 Kr".

Det fremgår af tilbud af 2/4 2024 fra tagtekniker indhentet af klagerne, at "Der er ved besigtigelse konstateret for lille overlæg ved overgang fra rygning og tagplader, der er 6cm der bør være 11 samtidig er dækbrædder for smalle og der bør monteres stern/vindskede render. Yderligere er begge skorstens inddækninger utætte og murværk/puds forvitret. Der er adskillelige tagplader er overspændte på side mod have i et omfang der har knækket mere end 80 plader... Opsætning og nedtagelse af stillads, samt evt. dagsleje. (På side mod have)... Nedtagelse og bortkørsel af det eksisterende bølgeeternittag, inkl. container... Montering af alu sternrender ved begge tagflader... Levering og montering af firkantet skorstensinddækninger... Levering & montering af nyt B7 Bølgeeternittag i farven Sort fra [producent]. Opretning af godkendte taglægter, Montering af nye vinkelrygninger, samt montering af tætningsbånd i rygningen. Der

monteres ventilation svarende til mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal., Montering af nortonband i overlæg på tagpladerne. Montering af tagskruer med tætningsskiver. Plader skiftes på side mod have samt topplaner på side mod indkørsel... I alt inkl. moms og rabatter (ved accept af Pakkerrabatter) 195.321 kr".

Det fremgår af tilbud af 3/4 2024 fra tømrermester 2, at "Rygnings plader er lagt med overlap til tagflade på ca. 6 cm. Dette SKAL være min. 11 cm og der er ligeledes konstateret mere end 90 beskadigede tagplader, det vil derfor være mest hensigtsmæssigt at skifte hele taget. Udsiftning af dækbrædder med vindske-der da de er for smalle. Der bør monteres Vindske-der/sternbrædder da dækbrædder ikke kan være bredere... I ALT 209.250,00 kr".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/5 2024, at "Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives en fejlproduktion af tagplader. Yderligere er rygninger udført med forkert overlæg der danner åbninger. Rygninger er overspændt, hvorfor rygningerne er revnet. Taget er udført i 2014 er sædvanlig udførelse på udførelsestidspunkt. Dette bortset fra rygning der monteret skævt og overspændt. Aktuelt er der revner i størstedelen af rygninger og tagplader på ejendommens sydside, der har aktuelt ikke kunnet konstateres følgeskader som følge af de revnede tagplader. Årsagen til revner har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 31/10 2024 fra anden byggesagkyndig i firmaet, hvor den byggesagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten er ansat, at "Ved gavlen mod nordvest sidder der et afløbsrør, som går op til en enkelt tagskrue på tagfladen mod nordøst, hvor der er tegn på fugtproblem, og også kan måles forhøjet fugt i lægte... der er større afstand fra ender af tagplader og toppen af rygninger, end man normalt ser, det er dog ikke ved en visuel gennemgang muligt at konstatere, hvor stort overlægget på rygningen og ned over tagpladen er, da dette er et skjult forhold. Der kan på tagfladen mod sydvest i de områder, hvor der er opsat spande og baljer konstateres revnet tagplader. Der er foretaget vejledende måling af lægteafstande... og der kan på tagfladen mod sydvest konstateres varierende afstande fra 44,5-50,5 cm, hvor der jf. monteringsvejledningen kun må være max 46 cm. Ved vejledende og stikprøve-

vis fugtmålinger i tagrummet, er der generelt ikke målt forhøjet fugt... Tagskruerne i rygningerne på tagfladen mod nordøst, kan konstateres og være skruet helt nede i bunden af rygningen, hvilket ikke er i henhold til monteringsvejledningen. Skorsten ved gavlen mod sydøst, kan konstateres med løse og udfaldet fuger, hvilken især kan konstateres i de øverste skifter under betonafdækningen. På tagfladen mod sydvest, er der konstateret ca. 20 revnet tagplader. På tagfladen mod sydvest, kan det konstateres at det ser ud til at rygningen er blevet oplagt forkert, formentlig på grund, af den måde man har fået skåret de sidste tagplader. Dette har betydet at den på denne tagflade ligger meget ujævnt og bulet i et forsøg på at få rygningen vredet over, så de har kunnet blive skruet fast. Mindre fugtplamage på skorsten ved gavlen mod sydøst, der er dog ikke umiddelbart nogen visuelle tegn på skader på inddækningen ved skorsten... Tegn på fugtgennemtrækning ved mindre område i loft i stuen. Tegn på fugtgennemtrækning på loft i soveværelse... Årsagen til, at vi ikke vurderer at alle forholdene har været til stede ved gennemgangen den 2. marts 2022, at overspændingsskaderne i tagpladerne kan ske over tid, og derfor kan være opstået i tiden fra udarbejdelsen af tilstandsrapporten og til der anmeldes skade til DBF sidste i 2023... Forholdet som er accepteret af DBF er ikke muligt at vurdere, idet dette tilbud ikke er vedhæftet, men ud fra ovenstående betragtning om, hvad der vurderes at have været til stede ved den bygnings sagkyndiges gennemgang den 2. marts 2022, så er det heller ikke vores vurdering, at der skal ske total udskiftning af hele tagfladen mod sydvest".

Det fremgår af tilbud af 2/12 2024 fra tømrermester 1 indhentet af klagerne, at "Ved gennemgang konstateres det, at en stor del af pladerne på havesiden er revnet jævnt fordelt på hele tagsiden, hvorfor det giver mening at udskifte pladerne på hele siden. Desuden er lægterne lagt forkert på hele taget. Yderligere er toppladen på begge sider for korte, så der er vandindtrængning mellem topplade og rygningvinklen, hvorfor der er behov for udskiftning af toppladerne på begge sider og ny rygningvinkel. Der er utætheder ved begge skorstene i forbindelse med inddækningerne... Anbefaling for at undgå fremtidig vandindtrængning på havesiden: Nedtagning af eksisterende 23 rygninger, eksisterende 242 eternitplader på tagflade på havesiden samt 22 stk. øverste række af eternitplader på tagfladen ved indkørsel. Nedtagning af lægter på havesiden... Afslag grundet levering af 93 bølgeplader B7 og 20 vinkelrygninger fra [...] pr. ku-

lance kr. 16.662,50 inkl. moms. Den samlede pris for stillads og tagarbejde udføres til kr. 232.837,50 inkl. moms".

Det fremgår af skønserklæring fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige af 3/6 2025, at "Ved opstilling af stige, er facade mod nord besigtiget stikprøvevis 4 steder. Der kunne konstateres meget små, 'mikroskopiske' revner/revnedannelser/krakeleringer i overflade på enkelte plader... Rygninger fremtræder ujævne og skævvredne med flere steder, hvor rygningsspladers langsider er med stor afstand til tagbelægning... Tagbelægning ved gavle ud mod vindskeder og ved overdækket indgang slutter i bølgedal mod øst og vest ud mod nordfacade. Dækbrædder er ikke brede nok... Ved opstilling af stige er facade mod syd besigtiget stikprøvevis 4 steder. Der kunne konstateres flere revner/revnedannelser i større udbredelse i overflade og i plader på flere tagplader fordelt over hele tagfladen... Tagplader vurderes korrekt fastskruet, der er ingen tegn på at plader har været udsat for overspænding... I tagside mod nord ses ingen gennemgående revner og synlige tegn på fugt indtrængen. Mod syd er der flere steder og i større områder med lysindfald og revner... Lægteafstande giver ikke anledning til bemærkninger ud fra hvad der kan konstateres visuelt og tagpladernes størrelse. S&S skønner, at det er produktet/materialet der er årsagen, da der ses og kan konstateres stor forskel på nord og syd facade. Begge tagflader er monteret samme år og på samme måde. På nord-facade er der ikke konstateret gennemgående revner eller vandindtrængen. Hvorimod mod syd er der mange revner og dermed utætheder med vandindtrængen til følge. S&S skønner at forholdet kan skyldes temperaturforskelle der er årsag til den hurtigere nedbrydning af tagplader, muligvis fordi materialet ikke kan optage de spændinger der opstår når materialet udvider sig og trækker sig sammen på grund af de varierende temperaturforskelle hen over året og gennem årene. (På den baggrund vurderes det, at forholdene vil udvikle sig yderligere på begge sider)... I tagrum kan konstateres lysindfald langs hele rygningen, både i overlæg og ud mod tagplader og i samlingen mellem de enkelte rygningssplader. Rygningssplader er med for lille overlæg ud over tagplader, er med åbninger både ud mod tagplader og i samlinger i længderetningen på rygningssplader. (Kipventilation er manglende, krav efter 2009 ved ny tagbelægning og taghældning over 100. Der er ikke konstateret skade på den baggrund)... Der kan konstateres

fugtaftegninger ved vandgennemtrængning gennem loftbeklædning i værelse mod syd overfor bryggers og mod syd i stue som følge af utætte tagplader og til dels utætte rygningsplader".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klagerne 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.

Udbedring af forkert afstand mellem taglægter

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved taglæggerne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke ved sagkyndige rapporter eller lignende, har godtgjort, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af taglæggernes dimensionering.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at hverken selskabets besigtigelseskonsulent, den byggesagkyndige, eller skønsmanden har vurderet, at årsagen til de revnede tagplader skyldes taglæggernes dimensionering.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæring fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige af 3/6 2025 "... Lægteafstande giver ikke anledning til bemærkninger ud fra hvad der kan konstateres visuelt og tagpladernes størrelse."

Udskiftning tagbelægningen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har bevist, at selskabets erstatnings-tilbud vedrørende udskiftning af revnede tagplader, svarende til i alt 86 tagplader, er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning til udskiftning af alle tagplader på tagsiden mod syd. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udskiftning af tagplader på tagsiden mod nord i videre omfang, end hvad der er indeholdt i selskabets erstatningstilbud. Selskabet er berettiget til at foretage fradrag for erstatning, klageren opnår fra den byggesagkyndige og tagpladeproducenten vedrørende tagsiden mod syd.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på tagets alder og omfanget af konstaterede revner på tagsiden mod syd. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/5 2024, at taget er udført i 2014, at der aktuelt er revner i størstedelen af rygninger og tagplader på ejendommens sydside, og at årsagen må tilskrives fejlfabrikation af tagpladerne. Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at dække udskiftning af rygningspladerne.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af skønserklæring fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige af 3/6 2025 fremgår, at der i facade mod syd kunne konstateres flere revner/revnedannelser i større udbredelse i overflade og i plader på flere tagplader fordelt over hele tagfladen, og at der mod syd ses flere steder og i større områder med lysindfald og revner og dermed utætheder med vandindtrængen til følge. Der konstateres fugtaftegninger ved vandgennemtrængning gennem loftbeklædning i værelse mod syd og mod syd i stue som følge af utætte tagplader og til dels utætte rygningsplader. Mod nord, konstateres der alene mikroskopiske revner/revnedannelser/krakeleringer i overflade på enkelte plader, og der ses ingen gennemgående revner eller synlige tegn på fugtindtrængen.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at det er produktet/materialet, der er årsagen til revnerne, da der ses og kan konstateres stor forskel på nord

og syd facade, og da begge tagflader er monteret samme år og på samme måde. Skønsmanden har vurderet, at "forholdet kan skyldes temperaturforskelle der er årsag til den hurtigere nedbrydning af tagplader, muligvis fordi materialet ikke kan optage de spændinger der opstår når materialet udvider sig og trækker sig sammen på grund af de varierende temperaturforskelle hen over året og gennem årene", og det vurderes på den baggrund af forholdene vil udvikle sig yderligere på begge sider.

Nævnet er opmærksom på, at tagbelægninger af asbestfri eternit kan have en forholdsvis begrænset levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende asbestholdige eternittage, hvilket efter nævnets vurdering som udgangspunkt ikke i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold. Nævnet henviser til tidligere kendelser om levetid for asbestfri eternittage, herunder sagerne 95487, 84663, 84120 og 77096. Nævnet finder det imidlertid godtgjort, at tagpladernes holdbarhed i forhold til vejrpåvirkningerne på den sydvendte side af huset konkret har en sådan ringe kvalitet, og at de revnede tagplader på tagsiden mod syd er af et sådan omfang, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selvrisiko

Nævnet finder, at selskabet ikke har været berettiget til at fratrække selvrisiko på 5.000 kr., idet selskabets krav på selvrisiko må anses for indeholdt i erstatningen fra den byggesagkyndige. Nævnet henviser til sagerne 103207, 103067 og 91735.

Advokatombkostninger

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til advokatbistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække klagernes udgifter til advokatbistand med 14.000 kr., svarende til udgifterne for perioden 15/8 2024 til 29/8 2024. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at de efterfølgende to fakturaer for perioderne 29/8

Ankenævnet for Forsikring

46.

103276

2024 til 7/11 2024 og 11/11 2024 til 24/1 2025 hovedsageligt ses at omfatte advokatens arbejde i forbindelse med sagen mod den byggesagkyndige der udarbejdede tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udskiftning af alle tagplader på tagsiden mod syd. Selskabet er berettiget til at foretage fradrag for erstatning, klageren opnår fra den byggesagkyndige og tagpladeproducenten vedrørende tagsiden mod syd. Selskabet skal dække selvkøbeløbet på 5.000 kr.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck