

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. marts 2026 blev i sag nr. 103757:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

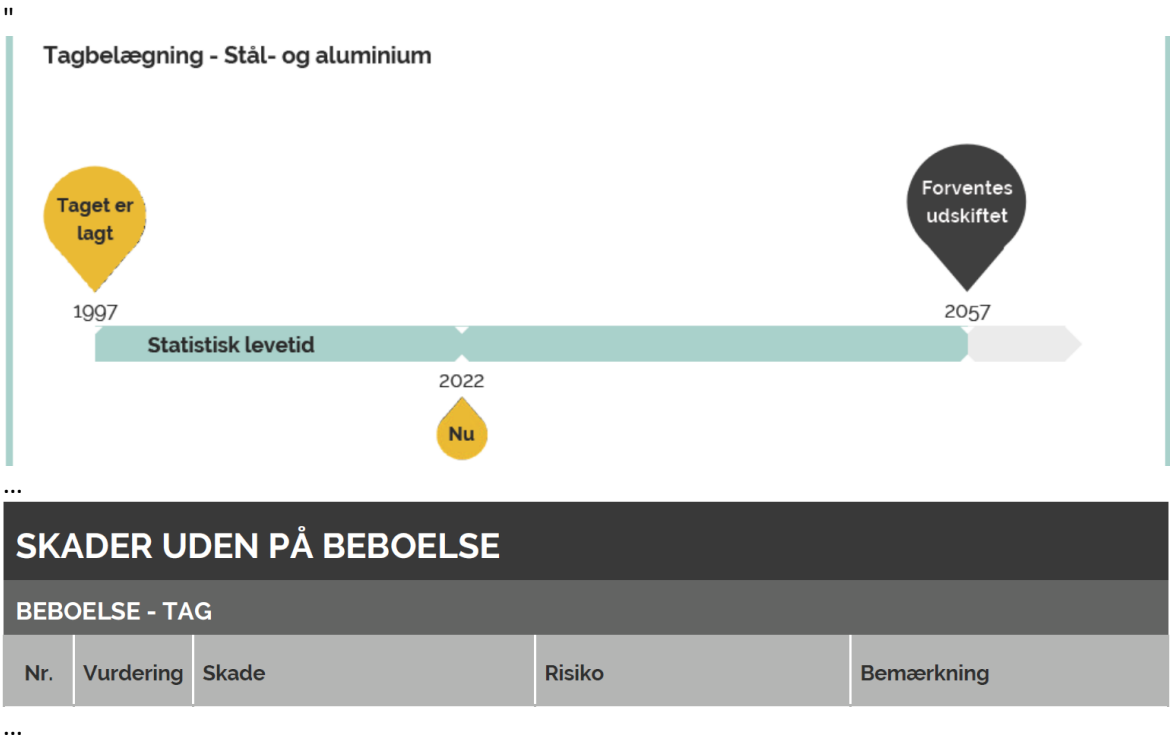
mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og er overtaget af klageren den 1/3 2023. Tilstandsrapport (revision 2) af 5/12 2022 indeholder bl.a. følgende oplysninger:



Ankenævnet for Forsikring

2.

103757

2		Vindskeder mod syd har begyndende nedbrydninger i ender.	Der er risiko for, at træet nedbrydes yderligere.	-
3		Tagbelægningen har lidt afskalling i overfladebelægning ved tagfod.	-	-

"

Klageren har i klageskema af 10/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg konstaterer at der er utætte tagrender på huset. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapport. Jeg får flere fagpersoner til at kigge på sagen mhp et tilbud på udbedring. Den første håndværker er udlænding. Han konstaterer at der foruden utætte tagrender (gennemtærede) også er utætheder ved skruehullerne på tagpladerne. Jeg konsulterer derfor en dansk tømrer, som konstaterer at der er mange utætte skruehuller i stålpladetaget, at regnvand løber forkert ved sternbrædderne og at der er et underliggende asbesttag. Asbesttaget er ikke nævnt i tilstandsrapport. På den baggrund hyrer jeg derfor en byggesagkyndig, som oplyser mig om at der er asbeststøv på loftet, at der er fejlmontering af dele på taget, og at fejlene burde have fremgået af tilstandsrapport.

Forsikringsselskabet sender to gange en af deres medarbejdere ud. Han er meget jovial. Han oplyser mig at ståltaget er fejlmonteret, at han er i tvivl om der er råd i dele af remmen og at regnvand ganske rigtigt løber forkert ved sternene i forbindelse med regn på begge sider af huset. Fejlmontering af taget har han dog glemt i sin rapport.

Dansk Boligforsikring mener ikke at skaden med utætheder var tilstede da jeg overtog huset (01.03.23), ligesom de mener at fordi jeg ikke har indrettet loftet, så behøver jeg ikke bruge det, nu, der er asbeststøv på loftet. Dette er jeg selvfølgelig ganske uenig i. Da der er besigtigelse af min byggerådgiver har jeg slet ikke nået at indrette mig, da huset blev ombygget fra 01.03.23 til 04.07.23. Der er i øvrigt (fra tidligere ejer) indrettet 2 små isolerede rum på loftet til opbevaring.

Jeg har nu et ståltag som er monteret på et asbesttag. Ståltaget er utæt i rigtig mange skruehuller og er ikke monteret korrekt (den byggesagkyndige har anført konkrete problematikker også). Der er i tilstandsrapport kun anført afskalning i kanten, som er uden betydning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det er min overbevisning at jeg har købt et hus uden fejl vedr tag. Der var i tilstandsrapport anført en kosmetisk fejl vedr afskalning i den nedre kant af taget. Denne kunne nemt udbedres ved slibning og maling af taget. Nu står jeg med et ståltag og tagrender som skal udskiftes. Dette kan kun lade sig gøre, hvis det underliggende tag også udskiftes/fjernes. Jeg vil opnå udskiftning af fejlmonteret ståltag samt fjernelse af asbesttag (herunder sanering af loftsrum)."

I brev af 9/7 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning

Klagen vedrører forhold ved ejendommens tag og tagrender, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret ska-

der på overtagelsestidspunktet, og at forsikringen ikke dækker håndværksmæssige fejl og unøjagtigheder.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1973, beliggende ... den 1. marts 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 12. juli 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 15. maj 2024 anmelder klager, at der har været tømrer på besøg for at se på tagrenderne, som påpegede forkert montage af taget. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager og sammen med anmeldelsen fremsendte klager notat fra [arkitekt] af 14. oktober 2024, som fremlægges som **bilag A**.

Den 13. juni 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 2. august 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der som følge af klagen bl.a. indeholder yderligere anmeldelse omkring asbestforekomster, beslutter at der skal foretages genbesigtigelse.

I forbindelse med genbesigtigelsen den 13. juni 2025 anmelder klager desuden, at der er opstået utæthed ved skorstenen. Genbesigtigelsesnotaterne fremlægges som **bilag B-D**.

På baggrund af genbesigtigelsen fastholder klagebehandleren dækningsafslaget den 17. januar 2025. Klager har fremlagt korrespondancen i sagen.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af taget og tagrender og sanering af tagrummet.

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

Der er tale om en ejendom opført i 1973. Der er oplagt et stålpladetag på det eksisterende eternittag i 1997.

Tagrender

Klager oplyser i anmeldelsen af 15. maj 2024, at årsagen til håndværkerens besøg er, at han skal se på tagrenderne.

DBF's besigtigelseskonsulent konstaterer ved sin besigtigelse, at ståltagrenderne både mod øst og vest er utætte som følge af aldersbetinget nedbrydning.

Det er ligeledes utæthed forårsaget af ælde som beskrives i notatet fra klagers rådgivende arkitekt af 14. oktober 2023.

Der er ikke noget usædvanligt i, at ståltagrender nedbrydes med tiden og bliver utætte.

Det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at tagrenderne er blevet utætte et år efter overtagelsen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Udløb af bygningsdele, konstruktioner eller materials sædvanlige levetid er desuden også direkte undtaget fra dækning i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7.

Ståltaget

Tagfod og skruer

Konsulenten bliver forevist løbemærker på sternbrædderne mod vest og øst. Der kan ikke konstateres nedbrydning eller andre skader.

Løbemærkerne ses placeret under skruehullerne i de nederste plader mod tagfoden. Flere steder kan konsulenten konstatere, at skruerne er helt løse. På den baggrund er hans vurdering, at vandet søger ned langs skruehullerne som ikke længere er tætte.

De nederste rækker skruer bør eftergås og skiftes til nye med neoprenskiver.

Klagers rådgivende arkitekt skriver derimod i sit notat, at årsagen skyldes, at pladen er for kort og skruerne er skævt og forkert placeret.

Tagfoden er lavet med fodstykke, hvorfor det er helt almindeligt, at tagpladen slutter som den gør, hvilket også kan ses illustreret i f.eks. monteringsvejledninger. Arkitekten kan derimod godt have ret i, at man ofte vælger at fastgøre skruen i 'nakken' af pladen, men det ændrer ikke på at løberne alene skyldes skruerne er blevet løse.

Stålpladetaget har ikke medført nogen skader i de efterhånden 27 år taget har stået sådan, derimod skyldes løberne alene at skruerne i den nederste pladerække er blevet løse. Forsikringen må fastholde at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Udhæng mod nordøst

Kunden forklarer at det drypper ved udhænget mod nordøst.

Konsulenten kan ved besigtigelse oppe fra se, at indvendigt taghjørne mangler en inddækning. Vandet der løber der kan løbe bagom, ned og ud ved udhænget.

Udbedringen vil bestå i, at man laver en inddækning med fleksibelinddækningsmateriale f.eks. fra waka-flex eller anden producent.

Forholdet har ikke medført skader i de 27 år ejendommen har stået sådan, omend man burde have lavet en korrekt inddækning ved sammenbygningen på hjørnet.

Hvis udførelsen af ovennævnte inddækning skulle vise sig at overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr., vil forsikringen gerne tilbyde at dække merudgiften, i så fald bedes klager fremsende tilbuddet til os.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

103757

Ankenævnet for Forsikring

6.

103757

Tagrum (asbest)

Klager nævner i forbindelse med sin klage af 22. november 2024, at der er asbeststøv på spær efter man har lagt ståltaget på det oprindelige eternittag.

Konsulenten oplyser at ståltaget er oplagt i henhold til sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet i 1997. Der er ikke noget unormalt i, at man har monteret ståltaget ovenpå det oprindelige eternittag.

Tagrummet fremstår i pæn og intakt stand. Der er ikke noget der understøtter, at monteringen af ståpladetaget har medført frigivelse af asbest eller på anden vis har medført nogen nævneværdig nedsættelse af husets brugbarhedsværdi, sådan at en sanering af tagrummet kan anses for nødvendig.

Forsikringen har ikke grundlag for at ændre afgørelsen om afvisning af forholdet.

Skorsten

Klager anmeldte i forbindelse med genbesigtigelsen den 13. juni 2024, at der er kommet vand ned ved loftet omkring skorstenen mod øst. På den baggrund havde klager taget loftet i bryggerset og forsøgt at tætte skorstenens blyinddækning med tagklæb.

Besigtigelseskonsulenten kunne konstatere kraftig opfugtning af tagspær ved skorstenen, men ikke nedbrydning/råd eller anden svækkelse.

Konsulenten vurderer utætheden skyldes inddækningen samt eventuelt løsnet/utæt skrue til skorstensstigen.

Henset til utætheden er opstået omkring et år efter overtagelsen og ikke skyldes fejl, men derimod slid/ælde, må forsikringen fastholde der ikke er grundlag for at tilbyde dækning.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist skader på overtagelsestidspunktet og de konstaterede forhold vurderer forsikringen under alle omstændigheder ikke kan begrunde en udskiftning af taget. Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 31/8 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har valgt at kommentere med kursiv på DBF skrivelse til Ankenævnet af 14.07.25, for at holde tråd i, hvad jeg svarer/kommenterer på. ALLE mine bemærkninger er med kursiv og tekst med standardskrift er kopieret fra DBF skrivelse af 14.07.25.

*'... Den 15. maj 2024 anmelder klager, at der har været tømrer på besøg for at se på tagren-
derne, som påpegede forkert montage af taget.'*

*Jeg forklarer at der på baggrund af bekymring fra tømrer rettes henvendelse til byggesagkyndig
[arkitekt], som udarbejder sin rapport på baggrund af besigtigelse d. 06.05.24. Rapporten modta-
ges d. 09.05.24, hvorefter der oprettes en sag hos DBF d. 15.05.24, med henvisning til rapporten.*

*'Skadeanmeldelse er fremlagt af klager og sammen med anmeldelsen fremsendte klager notat
fra [arkitekt] af 14. oktober 2024, som fremlægges som bilag A.'*

[Arkitekt] har desværre glemt at rette datoen på rapporten (som er anført som den 14.10.2023). Det fremgår dog tydeligt at besigtigelsesdagen er 06.05.24, ligesom billeder er dateret denne dato.

'Den 13. juni 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager. Den 2. august 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der som følge af klagen bl.a. indeholder yderligere anmeldelse omkring asbestforekomster, beslutter at der skal foretages genbesigtigelse.'

Der er allerede i rapport fra byggesagkyndig arkitekt af 06.05.24 gjort opmærksom på at ståltaget er monteret ovenpå asbesttag, og han er i tvivl om udbedring af fejlmonteret stålpladetag kan udføres uden kontakt til asbesttaget. Han gør også opmærksom på at der ikke er nævnt asbesttag i tilstandsrapport.

Dette var før de skærpede krav til arbejde med asbestholdige materialer pr. 010125.

'I forbindelse med genbesigtigelsen den 13. juni 2025 anmelder klager desuden, at der er opstået utæthed ved skorstenen.'

Dette ikke helt korrekt. Ut anmelder at der ifm med nedtagelse af loft inde i bryggerset ses massivt opfugtet træ, herunder skimmel. Ut oplyser til DBF udsendte besigtigelsesmedarbejder at sagen tidligere har været meldt til husforsikring (...) d. 16.11.23, som vurderer at det er inddækning omkring skorstenen, som lider under tidens tand. Han anbefaler en ny inddækning. Dette vedhæftes som bilag. Han har taget billeder i forbindelse med besigtigelsen. Her ses korrekt at der er huller i inddækningen. Skaden udbedres midlertidigt med 'tagtæt'. Der ses efterfølgende fortsat vandindtrængen, og da vandet løber ud flere steder på loftet og ud af en loftslampe, nedtages loftet, da ut i forvejen har planlagt at bryggerset skal renoveres. Alle skabe, borde mm er også fjernet. Besigtigelsesmedarbejder fra [andet forsikringsselskab]), har vedhæftet billeder, taget den 24.11.23. Her ses også et billede hvor han står på skorstenstrinene. Det fremgår tydeligt at der også her er skruer som er meget rustne. Billeder lægges på sagen. Som lægmand, har ut dog ikke tænkt videre over dette, før DBF beder om beviser for at forholdene omkring tæring mm var til stede ved overtagelsestidspunktet.

...

'Tagrender

Klager oplyser i anmeldelsen af 15. maj 2024, at årsagen til håndværkerens besøg er, at han skal se på tagrenderne. DBF's besigtigelseskonsulent konstaterer ved sin besigtigelse, at ståltagrenderne både mod øst og vest er utætte som følge af aldersbetinget nedbrydning. Det er ligeledes utæthed forårsaget af ælde som beskrives i notatet fra klagers rådgivende arkitekt af 14. oktober 2023'

(06.05.24 er besigtigelsesdagen af min byggesagkyndige, som tidligere anført)

'Der er ikke noget usædvanligt i, at ståltagrender nedbrydes med tiden og bliver utætte. Det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at tagrenderne er blevet utætte et år efter overtagelsen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.'

Jeg har desværre ikke mange billeder af tagrendernes tilstand, men det fremgår af billeder, som er hæftet til sagen, at der er total gennemtæring d. 06.05.24. Jeg finder det helt usandsynligt at dette kan ske på et år. Endvidere ses der på et billede at sælger har forsøgt at tætte gennemtæring i tagrende. Jeg har desværre kun et billede af dette, men sælger har tætnet flere steder.

Baggrunden for at jeg havde en tømrer ude for at kigge på det for skift af tagrender, var fordi at ut faktisk ikke orkede sagen med DBF, som ikke har det bedste ry. Men blev opfordret til at anmelde, da gennemtæring havde været tilstede ved overtagelsestidspunktet.

'Udløb af bygningsdele, konstruktioner eller materialers sædvanlige levetid er desuden også direkte undtaget fra dækning i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7.'

Hvis en tagrende er defekt burde det fremgå af tilstandsrapport, som er forbrugerens sikkerhed for den ejendom, som købes.

'Ståltaget Tagfod og skruer

Konsulenten bliver forevist løbemærker på sternbrædderne mod vest og øst. Der kan ikke konstateres nedbrydning eller andre skader.'

Konsulenten fra DBF nævner ved hans første besigtigelse at han ikke kan se, hvordan vandet løber inden under ståltaget. Han kan dog se at ved den lave del ved bryggerset, at man kan se remmen, og at der muligvis er 'noget' ved denne (man kan se ind fra siden på lige den del af taget.)

Det er ikke muligt at konstatere nedbrydning/råd i øvrigt uden af nedtage ståltaget.

'Løbemærkerne ses placeret under skruehullerne i de nederste plader mod tagfoden. Flere steder kan konsulenten konstatere, at skruerne er helt løse. På den baggrund er hans vurdering, at vandet søger ned langs skruehullerne som ikke længere er tætte. De nederste rækker skruer bør eftergås og skiftes til nye med neoprenskiver. Klagers rådgivende arkitekt skriver derimod i sit notat, at årsagen skyldes, at pladen er for kort og skruerne er skævt og forkert placeret. Tagfoden er lavet med fodstykke, hvorfor det er helt almindeligt, at tagpladen slutter som den gør, hvilket også kan ses illustreret i f.eks. monteringsvejledninger.'

Der ses ikke vedhæftet en monteringsvejledning fra DBF.

Afskalning nederst skyldes at man har skåret stålpladen i bunden (mod tagrenden) og ikke lagt den afkortede del i toppen, under rygningen, som jeg har forstået er den korrekte måde.

'Arkitekten kan der imod godt have ret i, at man ofte vælger at fastgøre skruen i 'nakken' af pladen, men det ændrer ikke på at løberne alene skyldes skruerne er blevet løse. Stålploadet har ikke medført nogen skader i de efterhånden 27 år taget har stået sådan, derimod skyldes løberne alene at skruerne i den nederste pladerække er blevet løse. Forsikringen må fastholde at skadebegrebet ikke er opfyldt.'

Igen, en ejerskifteforsikring tegnes på baggrund af en tilstandsrapport, og som almindelig forbruger der køber et hus, formoder man at der ikke er graverende fejl eller snarlige, større udgifter til de hovedområder, hvor der ikke er nævnt noget i tilstandsrapport. Og igen. Det er ikke muligt at konstatere om der reelt er skader/råd før ståltaget aftages.

'Udhæng mod nordøst

Kunden forklarer at det drypper ved udhænget mod nordøst. Konsulenten kan ved besigtigelse oppe fra se, at indvendigt taghjørne mangler en inddækning. Vandet der løber der kan løbe bagom, ned og ud ved udhænget. Udbedringen vil bestå i, at man laver en inddækning med fleksibel inddækningsmateriale f.eks. fra waka-flex eller anden producent. Forholdet har ikke medført skader i de 27 år ejendommen har stået sådan, omend man burde have lavet en korrekt inddækning ved sammenbygningen på hjørnet.

Hvis udførelsen af ovennævnte inddækning skulle vise sig at overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr., vil forsikringen gerne tilbyde at dække merudgiften, i så fald bedes klager frem sende tilbuddet til os.'

Der er endnu ikke indhentet tilbud. Der er dog lavet aftale med håndværker om besøg mhp tilbud, herunder om opgaven kan udføres uden at komme i kontakt med asbesttaget.

'Tagrum (asbest)

Klager nævner i forbindelse med sin klage af 22. november 2024, at der er asbeststøv på spær efter man har lagt ståltaget på det oprindelige eternittag.

Konsulenten oplyser at ståltaget er oplagt i henhold til sædvanlig byggeskik på udførelses tidspunktet i 1997. Der er ikke noget unormalt i, at man har monteret ståltaget ovenpå det oprindelige eternittag. Tagrummet fremstår i pæn og intakt stand. Der er ikke noget der understøtter, at monteringen af stålpladetaget har medført frigivelse af asbest eller på anden vis har medført nogen nævneværdig nedsættelse af husets brugbarhedsværdi, sådan at en sanering af tagrummet kan anses for nødvendig.

Forsikringen har ikke grundlag for at ændre afgørelsen om afvisning af forholdet.'

Der vedhæftes diverse billeder, der viser at der er skruet gennem asbesttaget for at montere ståltaget. Billederne er eksempler, men der er mange flere steder.

Det nævnes endvidere fra DBF at loftsrummet ikke anvendes, da der kun er lavet en gangbro. Dette er ikke korrekt. Der er opført, af tidligere ejer, to mindre rum på loftet, til opbevaring. Endvidere er ut af den opfattelse at DBF ikke skal vurdere, hvad jeg skal bruge mit loft til.

'Skorsten

Klager anmeldte i forbindelse med genbesigtigelsen den 13. juni 2024, at der er kommet vand ned ved loftet omkring skorstenen mod øst. På den baggrund havde klager taget loftet i bryggerset og forsøgt at tætte skorstenens blyinddækning med tagklæb.

Besigtigelseskonsulenten kunne konstatere kraftig opfugtning af tagspær ved skorstenen, men ikke nedbrydning/råd eller anden svækkelse. Konsulenten vurderer utætheden skyldes inddækningen samt eventuelt løsnet/utæt skruer til skorstensstigen. Henset til utætheden er opstået omkring et år efter overtagelsen og ikke skyldes fejl, men derimod slid/ælde, må forsikringen fastholde der ikke er grundlag for at tilbyde dækning.'

Dette er kommenteret ovenfor. Jeg er ikke enig med DBF.

'DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist skader på overtagelsestidspunktet og de konstaterede forhold vurderer forsikringen under alle omstændigheder ikke kan begrunde en udskiftning af taget. Klagers krav bør derfor afvises.'

Ut har talt med en advokat om ovenstående, og princippet om at skaden skal være tilstede på overtagelsestidspunktet. Jeg er klar over at der er gået godt et år fra overtagelse til skaden anmeldes men:

Jeg finder det meget usandsynligt at gennemtærring af tagrender og total nedbrydning af skruer, er sket på ca et år, dvs fra min overtagelse af huset til anmeldesestidspunkt.

Fejlmontering af tag mm jf min byggesagkyndiges rapport af 09.05.24 (besigtigelsesdag 06.05.24), var tilstede på overtagelsestidspunkt... taget har jo ligget i 27 år.

Afsluttende kommentar:

Jeg finder det foruroligende at man som forbruger kan købe et hus med en tilstandsrapport, som intet nævner om nedbrudte tagrender og et tag som har en hel del flere fejl end lidt afskalning. Endvidere er der intet nævnt om at der er adskillige skruer fra montering af ståltaget, som er skruet igennem det oprindelige tag. Enhver byggesagkyndig må være uddannet til at observere dette, og finde det problematisk at der er tale om et asbesttag.

Tilstandsrapporten har generelt været meget mangelfuld.

Der var Celotex-plader på alle indervægge. Huset er fra 1973, hvor de var ulovlige, men tegninger var godkendt i 1972.

Der var ulovlige elinstallationer mange steder, og fx bag komfur og i udestuen var kontakterne sortsvedne.

Flere vinduer var nedbrudte og utætte.

For at nævne nogle af de fejl, som også er konstateret efterfølgende.

Alt indvendigt (beboelsen) blev lavet i perioden 01.03-ca 01.08.23. Ingen af forholdene blev meldt til ejerskifteforsikringen.

Ovenstående, om andre fejl i tilstandsrapporten, er nævnt for at fremhæve, hvor utrolig ringe et stykke arbejde, der er udført ifm tilstandsrapporten og det er svært problematisk at man som køber ikke kan bruge den til noget som helst.

Sælger er sikret mod at jeg, som køber, efterfølgende kan gøre krav for fejl og mangler hos sælger, men som køber har man absolut ingen rettigheder, hvis tilstandsrapporten ikke kan bruges til noget som helst, og samtidig mener ejerskifteforsikringen at det er køber, der har bevisbyrden for, at fejlene var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Hvis jeg skal have en chance for at bevise fejlene var til stede ved overtagelsestidspunktet skal jeg hyre dyre håndværkere eller syn og skøn. Dette er en uforholdsmæssig stor udgift for en normal forbruger, hvilket er problematisk for systemet, som egentlig skulle sikre køber/forbrugeren."

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

103757

Selskabet har i brev af 30/9 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring har gennemgået klagers yderligere bemærkninger, klagers fremlagte fotos (11 stk.) samt note fra husforsikringen omkring skorstensinddækningen.

Klager har ikke dokumenteret skader ved taget (på overtagelsen), som begrundet kravet om dækning af udgifter til udskiftning af taget. Nedenfor følger de nærmere bemærkninger.

Tagrender

Det må udledes af klagers bemærkninger, at indsigelsen nu dels går på, at tagrenderne også har været under nedbrydning før overtagelsestidspunktet samt at der ses tegn på nogle tidligere reparationer.

Tagrenderne har selvsagt undergået kontinuerligt slid gennem deres 27-årige levetid. På et tidspunkt vil det naturligt resultere i gennemtærring/huller, som er det klager anmelder et år efter overtagelsestidspunktet.

Dansk Boligforsikring fastholder, at det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Forhold der er består i almindeligt slid eller udløb af bygningsdele, konstruktioner eller materialers levetid er også direkte undtaget fra dækning jf. betingelsernes pkt. 4.6 og 4.7.

Det udgør naturligvis heller ikke en skade, at en tidligere ejer har foretaget eftergang og eventuelle reparationer. Løbende eftergang og reparationer er en del af den almindelige vedligeholdelsesforpligtigelse.

De fotos klager har fremlagt, ses ikke at bidrage med noget nyt, set i forhold til hvad konsulenten allerede har beskrevet og fotodokumenteret i besigtigelsesnotatet.

Ståltaget

Der hvor der er konstateret utæthed er lokalt i bryggerset ved skorstenen. Det notat klager har fremlagt fra husforsikringen ses netop at understøtte, hvad besigtigelseskonsulenten allerede har vurderet, at det skyldes utæthed ved skorstensinddækningen og at følgeskaderne er begrænset.

Klager har fortsat ikke dokumenteret, at stålpladetaget har medført nogen skader i de efterhånden 27 år taget har stået sådan.

Der ses i klagers bemærkninger og fotos et fokus på, at klager - trods det er fuldt indsigtsmuligt - er overrasket over, at ståltaget er lagt på det oprindelige tag og fastgjort med skruer.

Som det fremgår af konsulentens notat, er der intet usædvanligt i, at man lader det oprindelige tag ligge som undertag, ligesom man naturligvis fastgør ståltaget med skruer. Det udgør ikke en skade.

De afskalninger ved tagfoden, som klager nævner, har den byggesagkyndige anmærket i tilstandsrapportens pkt. 3.

Ankenævnet for Forsikring

13.

103757

Klager nævner desuden flere gange, at man vil være nødt til at fjerne taget, for at konstatere om der er skader. Det kan Dansk Boligforsikring ikke følge logikken i, hvis taget havde været utæt og ikke opfyldte sin funktion som klimaskærm, så ville det efter 27 år have vist sig skader i tagrummet og eller boligen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist skader på overtagelsestidspunktet, som begrunder en udskiftning af ejendommens tag. Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 11/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke de store kommentarer til deres svar. Det nederste tag fungerer som undertag. På dette er der monteret lægter til ståltaget, hvor der er anvendt så lange skruer rundt omkring, at de går igennem undertaget, som viste sig at være med asbest. Selvfølgelig kan jeg/håndværker ikke aftage ståltaget uden at komme i kontakt med asbesttaget. Jeg har ingen historik omkring ståltagets tæthed gennem årene, og om sælger har udbedret skader på det. Dette forventer jeg heller ikke DBF har?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af besigtigelsesrapport af 24/11 2023 fra husforsikringens netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Skadedato: 16-11-2023

...

Besigtigelsesdato: 24-11-2023 09:30

Dækning: Under selvrisiko

Årsag til afgørelse: Følgeskader under selvrisiko. Kunde overvejer renovering af bryggers. Årsag til skade skyldes nedslidt skorstens inddækning. Huller i overgang mellem ståltag og inddækning.

...

Skadebeskrivelse

Skjolder på profil brædde loft. Mindre skader på tapetseret forramme skab."

Af rapport fra klagerens arkitekt (rev. A) fremgår bl.a.:

"Bygningssyn

Ejendommen besigtiget: 06-05-2024. Starttidspunkt kl.: 10:00. Sluttidspunkt kl.:12:00.

Besigtigelse foretaget af: Arkitekt ...

Bygningssynet er en professionel vurdering af ejendommens tilstand. Den byggesagkyndige afdækker ved gennemgangen synlige fejl eller mangler som nedsætter bygningens funktion, eller værdi nævneværdigt, eller tegn på skader, og andre fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for at der kan udvikles en egentlig skade.

...

Formål med bygningssynet: Registrering af fejl og mangler i utæt tag.

...

Registreringer Tagkonstruktion – Tagbeklædning

Anmærkning 1:

Anmærkning: Sternbrædder ses generelt med løbestriber (gul pil) af regnvand ved let regn, grundet skævt monterede og forkert placerede skruer. Tagbeklædning er endvidere for korte og oplagt uden et udhæng på 3-4 cm, der kan fungere som drypkant/næse.

Tagvand kan således ikke drypper ikke af tagpladerne, men fastholdes på overside af fodblik, hvorfra tagvandet siver igennem ikke tætte skruehuller (rød pil) i såvel tagbeklædning som underliggende fodblik, hvorfra tagvand fordeler sig på overside sternbræt og løber ned ad dette.

Note: Utæt tag medfører risiko for fugt- og rådskeer på underliggende udhæng.

Udbedring: Eksisterende tagplader er for korte og udskiftes med nye der har en tilstrækkelig længde således at der etableres en drypnæse på 3-4 cm, samt med korrekt placerede tagskruer i 1'ste 'tagstensrække' over forkant af tagplader.

Eksempel på korrekt udført tagfod (uden underliggende asbesttag): [Illustration]

Anmærkning 2:

Anmærkning: Tagrender er utætte flere steder

Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning af terræn omkring bygning og er ræringskader forårsaget af ælde.

Udbedring: Udskiftning.

Anmærkning 3:

Anmærkning: Inddækning i top af vindskede ved overgang tagrende er ikke håndværksmæssigt korrekt udført. Der ses løbestriber af tagvend ved let regn ved gul pil. I overgang tagbeklædning vindskede er pålagt mindre stykke tagbeklædning på overside af tag (rød pil). Tagbeklædning er endvidere afsluttet med bølgedal mod vindskedebrædt uden underliggende afvandingsrende (blå pil).

Note: Forholdet medfører indtrængen af tagvand i udhæng, med risiko for fugt- og rådskeer på underliggende udhæng.

Udbedring: Ilægning af afvandingsrende langs vindskede.

Eksempel på afvandingsrende (uden underliggende asbesttag): [Illustration]

VIGTIGT!

Der gøres opmærksom på at underliggende tag er af asbestholdige B6 Eternit bølgeplader, således at arbejdet skal udføres uden at bearbejde, eller beskadige disse. Det forventes at ovenstående udbedringsforslag kan udføres uden at bølgepladerne forarbejdes, og at arbejdstilsynets regler overholdes. Det anbefales altid at bruge beskyttelsesdragt, og åndedrætsværn, nær asbestholdig tag uanset at der ikke arbejdes på disse.

Konklusion:

Der er under gennemgangen af taget, registreret fejl og mangler, i forbindelse med daværende montage. Montagefejl, der medfører opfugtning af underliggende udhæng, og som derfor bør udbedres. Anmærkningerne er ikke registreret i seneste tilstandsrapport.

Generelle afskalninger og skruernes manglende tæthed har overhovedet intet at gøre med aktuell situation, hvor der løber tagvand ned i udhænget.

Det er alene tagpladernes manglende udhæng, der gør at tagvand ikke drypper af tagpladerne, Tagvand afvander således på fodblikket, hvor det løber (under tagpladerne) på overside af fodblik og igennem skruehullerne i fodblikket.

Så hverken de i tilstandsrapporten anførte afskalninger, eller utætheder i tagpladernes skruehuller, har noget at gøre med det indtrængende regnvand. Der er ene og alene det manglende udhæng af tagpladerne, der skal danne drypnæse, som er årsag.

Tilstandsrapport oplyser endvidere ikke at der er asbestholdige materialer i tag, uagtet at det oplyses at der er et underliggende tag, som er synlig fra loftrum, hvilket må anses som værende 'forskønnelse' af rapport.

Da ovennævnte forhold ikke er nævnt i seneste tilstandsrapport kan disse være dækningsberettiget og bør derfor anmeldes til ejerskifteforsikringen, idet der sker afvanding/gennemtrængning af tagvand på udhæng, hvilket medfører risiko for nedbrydning af andre bygningsdele."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/6 2024 (utæt tag mod sterne) fremgår bl.a.:

"Forhold: 1 - Utæt tag mod sterne

...

Anmeldt dato: 15-05-2024

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 30-04-2024

...

Anmeldt forhold omhandler: Anmeldte utætheder ses rundt litra A ved sterne mod øst og vest.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives manglende tæthed i nederste skrueække mod tagfod, samt udløbet levetid af tagrender.

Ved sterne mod øst og vest ses løbere fra overliggende tagflade. Over løbere på sterne ses skruer for fastgørelse af stålpladetag med manglende tæthed. Flere steder kan skruer løftes ud med fingrene.

Ved indkig i udhæng mod øst ses stålpladetag oplagt på tidligere oprindelige asbest bølgeeternit-tag med ca. 24 graders hældning. Der ses ved udhæng mod øst tidligere udskæring for nedløb.

Vand trænger ned igennem huller for fastgørelse af tagplader grundet manglende tæthed i skruer i tagplader ved tagfod.

Stålpladetag ses med generelle afskalninger mod tagfod.

Stål tagrender ses mod øst og vest med nedbrydning grundet udløbet levetid.

Forhold vurderes og have udviklet sig siden overtagelsen, da anmeldelse først sker over 1 år efter overtagelsen.

Litra A opført 1973, og ses opført i henhold til god og normal byggeskik for opførselsperioden.

...

Tagfod mod øst

Foto 1 Skruer i bund af plader med manglende tæthed

Foto 2 Løbere på stern under skruer

Foto 3 Oprindeligt bølgeeternit ses ved indkig

Foto 4 Skruer i bund af plader med manglende tæthed

Foto 5 Løber på stern under skruer

Tagfod mod vest

Foto 6 Stern med løbere mod vest

Foto 7 Stern med løbere mod vest

Foto 8 Løbere ses under skrue i stålpladetag, manglende tæthed i skiver.

Tagrende med manglende tæthed

Foto 9 Manglende tæthed og gennemtæring

Foto 10 Manglende tæthed i samling

Foto 11 Manglende tæthed i endebund

Tilstandsrapport

Punkt 2 side 12

Vindskeder mod syd har begyndende nedbrydninger i ender.

Der er risiko for, at træet nedbrydes yderligere.

Punkt 3 side 12

Tagbelægningen har lidt afskalling i overfladebelægning ved tagfod.

Udbedring og økonomi

Udskiftning af nederste rækker skruer til nye med neopren skiver for tæthed, udbedring af gennemtæret tagrende og samling mod øst og vest. Der opstilles rullestillads for udførsel.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 20-25.000.-"

I mail af 2/8 2024 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har behandlet din sag, efter konsulent har foretaget besigtigelse af din ejendom vedrørende tærede tagrender.

Ejerskiftforsikringen kan ikke tilbyde dækning

Ved gennemgang af tag mod øst og vest ses løbere fra overliggende tagflade. Over løbere på sten ses skruer for fastgørelse af stålplade tag med manglende tæthed. Flere steder er skruer løse.

Stålpladetag fremstår med generelle afskalninger mod tag foden, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 3.

Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget dækning af ejerskifteforsikringen. Se betingelsernes pkt. 4.1.

Årsagen til tæring af tagrenderne kan tilskrives udløb af levetiden for tagrenderne. Skruerne har mistet deres tæthed på grund af slid og ælde for bygningsdelen, da skruer er en sliddel, og kræver at de udskiftes når de bliver slidt. Dette hører til det almindelige vedligehold man har som husejer.

Forhold der består af udløb af levetiden for bygningsdelen, samt slid og ælde er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Se betingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 4.7."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2025 (udhæng mod nordøst) fremgår bl.a.:

"Forhold: 2 – vand i udhæng

...

Anmeldt dato: 15-04-2024

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 30-04-2024

...

Anmeldt forhold omhandler: Anmeldte vand anvises ved udhæng og vindskede ved bryggers.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives manglende inddækning.

Ved besigtigelsen ses ved tagrende og taghjørne mod bryggers manglende vacaflex inddækning.

Vand kan derved fra overliggende tagflade løbe bagom stålplader og videre ned i udhæng hvor vand er set trænge ud ved lavt udhæng mod øst.

Ved løft af vindskede kapsler ses stålpladetag opført korrekt med opkant mod vindskede. Der ses her ingen tegn på nedbrydning.

Ved kig imellem udhængslistre mod øst ses der ingen tegn på nedbrydninger, hvor vand er set ifølge forsikringstager. Skruer ses for montering af stålplader med rust og manglende fastgørelse mod øst.

Ingen tegn på skader indvendigt grundet anmeldte forhold.

Tagflade oplagt 1997 i henhold til almindelig byggeskik. Dog med manglende pålagt vacaflex bånd under vindskede kapsler ved bryggers.

...

Plantegning anmeldte område

Stålpladetag, lægter, eternittag, lægter, spær, isolering, udhængslistre.

...

Udvendigt

Foto 1 Anmeldte område mod bryggers

- Foto 2 Manglende vacaflex og inddækning
- Foto 3 Ingen tegn på skader ved kig under kapsler
- Foto 4 Ingen tegn på skader ved kig i udhæng mod øst
- Foto 5 Skruer med manglende fastgørelse ved tagfod øst

Tilstandsrapport

Intet relevant for det anmeldte.

Udbedring og økonomi

Demontering af vindskede kapsler, montering af vacaflex bånd under tag fra tagrende og mod tagfod øst, montering af eksisterende vindskede kapsler. Montering af stålplade skruer med længere gevind ved tagfod.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 5-7.000.-"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2025 (tagrum) fremgår bl.a.:

"Forhold: 1 – Asbest tagrum

...

Anmeldt dato: 15-04-2024

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 30-04-2024

...

Anmeldt forhold omhandler: Anmeldte forhold anvises i tagrum over opgang hertil.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives almindelig montering af overliggende stålplade tag.

Ved besigtigelsen anviste Fr forsikringstager igennem loftlem skruer der ses ført igennem fra overliggende underlag til stålplader. Her ses ved montering af overliggende stålplader skrue ført igennem eternittag med afslag til følge. Dette ses ikke generelt og kun enkelte steder. Der ses på isolering ingen tegn på asbest eller afslag fra monteringen af overliggende stålplade tag.

Stålplade tag oplagt 1997 i henhold til tilstandsrapport.

Forsikringstager er informeret om at der ikke ses generelle afslag i eternitplader, samt ingen tegn på asbest rester på isolering. Og at monteringen af stålplader er i henhold til normal byggeskik og montering for perioden.

Litra A opført 1973, og tagflade pålagt 1997.

...

Plantegning anmeldte område i tagrum

...

Tagrum

- Foto 1 Anmeldte afskalninger
- Foto 2 Anmeldte afskalninger
- Foto 3 Ingen synlige asbest rester
- Foto 4 Anmeldte afskalninger
- Foto 5 Ingen synlige asbest rester

Tilstandsrapport

Intet relevant

Udbedring og økonomi

Ingen tegn på skader

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 0.-"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2025 (skorsten) fremgår bl.a.:

"Forhold: 3 – Vandindtrængen bryggers, anmeldte på stedet

...

Anmeldt dato: 10-01-2025

...

Anmeldt forhold omhandler: Anmeldte vandindtrængen anvises i bryggers mod øst.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives manglende tæthed i inddækning af fastgørelse af skorstensstige.

Ved besigtigelsen ses bryggers loft nedtaget af forsikringstager. Her oplyses at der er set vand løbe ned ved område mod skorsten. På spær ved siden af skorsten ses kraftige skjolder og aftegninger efter vandindtrængen. Her måles i spær kraftig opfugtning.

Der måles ikke opfugtning af spær og forskalling mod tagfod øst i bryggers. På forskalling ses der skimmeldannelser. Ligesom der på overside af dampspærre ses løbere efter vandindtrængen.

Udvendigt over opfugtet spær ses monteret tagstige. Denne ses fastgjort med gennemgående skrue ned i stålplade tag, og med manglende tæthed / bevægelse (Video).

Ved skorstens inddækning ses der af forsikringstager forsøg på tætning med tagklæber ud på eksisterende blyinddækning. Der ses i den påføring revner mod skorsten, som kan indikere underliggende ikke synlige revner. Manglende tæthed i inddækning og montering af trin, medvirkende til vandindtrængen med skader der ses i bryggers ved nu nedtaget loft. Tagplade bag skorsten ses med manglende fastgørelse og kan løftes.

Litra A opført 1973, tagflade pålagt 1997.

Forsikringstager oplyser hun har nedtaget lofter for undersøgelse, og at hun havde forstået forsikring ikke ville dække evt skade her.

...

Plantegning anmeldte område

Stålplader, lægter, eternitplader, lægter, spær, isolering, dampspærre, forskalling, profilbrædder.

...

Udvendigt

Foto 1 Tagflade over bryggers ed vandindtrængen

Foto 2 Indækning forsøgt tætnet af forsikringstager

Ankenævnet for Forsikring

20.

103757

Foto 3 Tagklæb revnet bag skorsten

Foto 4 Trin på tag med manglende tæthed i fastgørelser

Foto 5 Manglende fastgørelse og indkig oprindelig inddækning

Indvendigt

Foto 6 Løfter bedtaget i bryggers

Foto 7 Kraftig opfugtning af spær under trin og mod skorsten

Foto 8 Løbere på dampspærre efter vandindtrængen

Foto 9 ngen opfugtning ca midt loft ved dør

Foto 10 Nedtaget loft i bryggers

Tilstandsrapport

Intet relevant for det anmeldte forhold.

Udbedring og økonomi

Udskiftning af inddækning rundt skorsten, udskiftning af skruer ved trin, nye tætnes med evt. klæber og monteret neopren skiver, afrensning af spær i bryggers, udskiftning af opfugtet isole-ring, opsætning forskalling og dampspærre, montering profillofter.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 40-50.000.-"

Selskabet har i mail af 17/1 2025 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har behandlet din klage af 22. november 2024. Henset til oplysningen i klagen om, at der er asbeststøv i tagrummet, og at vores konsulent ikke havde besigtiget udhængen mod øst, genbesigtigede konsulent ... ejendommen den 10. januar 2025.

Under besigtigelsen anmeldte du, at der trænger vand ind ved skorstenen i bryggerset.

Sagens forhold behandles sektionsvist nedenfor.

Tagrender og tagskruer

Du anmeldte den 15. maj 2024, at husets tagrender var gennemtærede, og at du derefter fik en byggesagkyndig til at gennemgå taget. Forholdet blev ifølge anmeldelsen konstateret den 30. april 2024.

Vi har sammen med anmeldelsen modtaget en rapport udarbejdet af [klagerens arkitekt]. Ejendommen blev ifølge rapporten besigtiget den 6. maj 2024.

Det fremgår af rapporten, at tagvand ikke drypper af tagpladerne, men siver igennem utætte skruehuller og underliggende fodblik, hvorfra det løber videre ned ad sternbrædderne. Der ses ingen skader på sternbrædder eller udhæng som følge heraf.

Vores konsulent besigtigede forholdet den 13. juni 2024. Vores konsulent vurderer, at vandet trænger gennem skruehullerne grundet manglende tæthed i skiverne. Utætheden ved tagrenderne skyldes udløb af levetid. Utæthederne har udviklet sig siden din overtagelse af huset.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles levetid efter din overtagelse. Jeg fastholder derfor skadebehandlerens afgørelse vedrørende disse punkter.

Utæthed ved udhæng mod øst

Det fremgår af rapporten fra [klagerens arkitekt], at inddækningen ved toppen af vindskeden mod tagrenden ikke er korrekt udført. Vandet kan løbe bagom vindskeden og trænge ind i udhænget.

Vores konsulent besigtigede forholdet den 10. januar 2025. Konsulenten er enig i, at der mangler Wakaflex og inddækning i området. Vores konsulent har imidlertid ikke fundet tegn på nedbrydning i vindskeden eller udhængslister, og der er heller ikke konstateret skader indvendigt som følge af forholdet.

Det at et forhold ikke er udført håndværksmæssigt korrekt udgør ikke i sig selv en skade. Forholdet skal have en konstruktionsmæssig betydning for bygningen, hvilket forholdet ikke ses at have, eftersom der ikke er tegn på svækkelse eller nedbrud.

Forholdet udgør ikke en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Forsikringen dækker derfor ikke forholdet.

Asbest i tagrummet

Du oplyser i din klage, at der er endt asbeststøv på fx husets spær, efter man har skruet igennem det oprindelige asbesttag for at montere stålpladetag. Din byggesagkyndige råder dig til ikke at bruge loftet.

Vores konsulent har besigtiget tag rummet den 10. januar 2025. Der ses afskallet asbest på lægter i tag rummet, efter monteringen af det nye stålpladetag.

Jeg er enig med dig i, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at huset er med asbesttag. Selve tilstedeværelsen af asbest udgør imidlertid ikke i sig selv en skade. For at kunne anses som en skade, skal asbesten nedsætte husets brugbarhed nævneværdigt, sammenholdt med tilsvarende ejendomme.

Tagrummet er ikke indrettet med hylder eller andet, der kan bruges til opbevaring af effekter. Tagrummet er indrettet med en gangbro med det formål, at tagkonstruktionen kan besigtiges indefra. Den minimale mængde asbeststøv der ses på lægterne, påvirker ikke selve beboelsesdelen af huset, og vil ikke være noget du kommer i berøring med ved færden på gangbroen. Eftersom stålpladetaget slet ikke kan tilgås fra husets tagrum, må der desuden forventes begrænset færden i tagrummet.

Det asbeststøv der ses i tagrummet er således ikke noget, der påvirker husets brugbarhed nævneværdigt.

Forsikringen dækker derfor ikke dette forhold.

Vandindtrængen i bryggers

Ved besigtigelsen den 10. januar 2025 fik vores konsulent forevist bryggerset, hvor loftspladerne var nedtaget. På spæret ved siden af skorstenen sås kraftige skjolder og aftegninger efter vand-

indtrængen. Ved indstiksmåler blev der målt kraftig opfugtning af spæret. Der kunne ikke måles fugt i spær og forskalling mod den østvendte tagfod i bryggerset.

På tagfladen over det optugtede spær er der monteret en skorstensstige op til husets skorsten. Stigen er fastgjort med gennemgående skruer ned i stålpladetaget. Et enkelt trin kunne under besigtigelsen rokkes. Du har forsøgt at tætnes skorstensinddækningen med tagklæber, der under besigtigelsen fremstod med revner ved skorstenens bagside.

Konsulenten vurderer, at den konstaterede vandindtrængen skyldes manglende tæthed ved skorstensinddækningen og skorstensstigen.

For at kunne dækkes af ejerskifteforsikringen, skal utætheden have været til stede på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2023. Der er ingen holdepunkter i sagen for, at dette var tilfældet. Skorstensinddækningen er først tætnet med klæber efter vores første besigtigelse i juni 2024, og forholdet er først anmeldt i forbindelse med besigtigelsen i januar 2025. Hvis forholdet havde været til stede ved overtagelsen, måtte der desuden forventes mere omfattende skader på tagkonstruktionen.

Forsikringen dækker derfor ikke dette forhold."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

...

3.5 Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Der er i 1997 udlagt et nyt stålpladetag oven på det eksisterende eternittag med asbest. Klageren har overtaget ejendommen den 1/3 2023 og har fra 15/5 2024 og frem anmeldt fejlkonstruktioner og skader ved taget og tagrender til selskabet. Klageren har anført, at hun ønsker dækning for udskiftning af fejlmonteret ståltag og fjernelse af asbesttag, herunder sanering af loftsrum.

Nævnet bemærker, at det forhold, at der under ståltaget forefindes et ældre eternittag med asbest, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen, idet montering af et ståltag oven på et ældre eternittag efter nævnets opfattelse udgør sædvanlig og tidstypisk byggemåde i forbindelse med fornyelse af taget.

Spørgsmålet er herefter, om der er konkrete dækningsberettigende skadeforhold ved tag og tagrender på huset.

Nævnet lægger til grund, at nævnet skal tage stilling til følgende fire skadeforhold: Utætte tagrender, tagfod og skruer, asbest i tagrum og vandindtrængen i bryggers ved skorsten.

Nævnet bemærker, at der ikke ses at være en aktuel tvist mellem klageren og selskabet angående skadeforholdet om vandindtrængen i udhæng mod nordøst, idet selskabet efter klagen til nævnet har tilbudt at dække, at der laves en inddækning ved taghjørnet med fleksibelt inddækningsmateriale fra eksempelvis Wakaflex, hvis dette arbejde overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Klageren har kontaktet en håndværker med henblik på tilbud.

Tagrender

Klageren har anført, at der er utætte tagrender på huset. Hendes tømrer har i maj 2024 konstateret, at tagrenderne er gennemtæret. Det er helt usandsynligt, at dette er sket på kun et år efter overtagelsen. Det kan ses på fotos, at den tidligere ejer har forsøgt at tætte tagrenderne flere steder. Klageren har anført, at tagrenderne ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringens forstand, og at forhold, der består i almindeligt slid eller udløb af bygningsdelens levetid, er undtaget i forsikringsbetingelserne. Selskabet har anført, at der er tale om aldersbetinget slid af 27 år gamle tagrender, og at klageren først har anmeldt utætte tagrender mere end 1 år efter overtagelsen. Der er ikke noget usædvanligt i, at ståltagrender nedbrydes med tiden og bliver utætte.

Det fremgår af rapport af maj 2024 fra klagerens arkitekt, at "Tagrender er utætte flere steder. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning af terræn omkring bygning og er tæringsskader forårsaget af ælde. Udbedring: Udskiftning."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/6 2024, at "Stål tagrender ses mod øst og vest med nedbrydning grundet udløbet levetid. Forhold vurderes og have udviklet sig siden overtagelsen, da anmeldelse først sker over 1 år efter overtagelsen. ... Foto 9 Manglende tæthed og gennemtæring. Foto 10 Manglende tæthed i samling. Foto 11 Manglende tæthed i endebund. ... Udbedring og økonomi ... udbedring af gennemtæret tagrende og samling mod øst og vest".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved husets tagrender, der udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet består i almindelig tæring i ældre ståltagrender fra 1997. Forholdet er anmeldt godt 1 år efter overtagelsen og kan alene henføres til udløb af tagrendernes almindelige levetid, idet der ikke er påvist eksempelvis monteringsfejl eller udefrakommende beskadigelser af tagrenderne. Udbedring af tagrenderne henhører på den baggrund under almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Tagfod og skruer

Klageren har anført, at hendes byggesagkyndige arkitekt har konstateret, at ståltagpladerne er fejlmonteret ved tagfod, og at der er utætheder ved nederste række af skruehuller. Afskalningerne nederst på stålpladerne skyldes, at man har skåret stålpladen i bunden ved tagrenden og ikke lagt den afkortede del i toppen. Selve afskalningerne er anmærket i tilstandsrapporten, men fejlmonteringen forårsager, at vandet løber forkert ned ad sternbrædderne og ind under ståltaget. Klageren har anført, at det ikke er muligt at konstatere nedbrydning/råd uden at nedtage ståltaget.

Selskabet har afvist, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der ses løbemærker på sternbrædder mod vest og øst, men ingen nedbrydning eller andre skader. Løbemærkerne ses placeret under skruehullerne i de nederste plader mod tagfoden, idet skruerne flere steder er helt løse og derfor utætte. Den nederste række skruer bør eftergås og skiftes til nye med neoprenskiver. Selskabet har anført, at tagfoden er lavet med fodstykke, og at det derfor er helt almindeligt, at tagpladen slutter, som den gør, hvilket også kan ses illustreret i montagevejledninger. Løberne skyldes alene, at skruer er blevet løse, hvilket ikke opfylder skadebegrebet. Selskabet har anført, at stålpladetaget ikke har medført nogen skader i de 27 år, taget har stået sådan.

Det fremgår af rapport af maj 2024 fra klagerens arkitekt, at "Sternbrædder ses generelt med løbestriber (gul pil) af regnvand ved let regn, grundet skævt monterede og forkert placerede skruer. Tagbeklædning er endvidere for korte og oplagt uden et udhæng på 3-4 cm, der kan fungere som drypkant/næse. Tagvand kan således ikke drypper ikke af tagpladerne, men fastholdes på overside af fodblik, hvorfra tagvandet siver igennem ikke tætte skruehuller (rød pil) i såvel tagbeklædning som underliggende fodblik, hvorfra tagvand fordeler sig på overside sternbræt og løber ned ad dette. **Note:** Utæt tag medfører risiko for fugt- og rådskeer på underliggende udhæng. **Udbedring:** Eksisterende tagplader er for korte og udskiftes med nye der har en tilstrækkelig længde således at der etableres en drypnæse på 3-4 cm, samt med korrekt placerede tagskruer i 1'ste 'tagstensrække' over forkant af tagplader. Eksempel på korrekt udført

tagfod (uden underliggende asbesttag): [Illustration] ... **Konklusion:** Der er under gennemgangen af taget, registreret fejl og mangler, i forbindelse med daværende montage. Montagefejl, der medfører opfugtning af underliggende udhæng, og som derfor bør udbedres. Anmærkningerne er ikke registreret i seneste tilstandsrapport. Generelle afskalninger og skruernes manglende tæthed har overhovedet intet at gøre med aktuel situation, hvor der løber tagvand ned i udhænget. Det er alene tagpladernes manglende udhæng, der gør at tagvand ikke drypper af tagpladerne. Tagvand afvander således på fodblikket, hvor det løber (under tagpladerne) på overside af fodblik og igennem skruehullerne i fodblikket. Så hverken de i tilstandsrapporten anførte afskalninger, eller utætheder i tagpladernes skruehuller, har noget at gøre med det indtrængende regnvand. Der er ene og alene det manglende udhæng af tagpladerne, der skal danne drypnæse, som er årsag".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/6 2024, at "Anmeldte utætheder ses rundt litra A ved stjerne mod øst og vest. ... Årsag til anmeldte forhold må tilskrives manglende tæthed i nederste skrueække mod tagfod ... Ved stjerne mod øst og vest ses løbere fra overliggende tagflade. Over løbere på stjerne ses skruer for fastgørelse af stålpladetag med manglende tæthed. Flere steder kan skruer løftes ud med fingrene. Ved indkig i udhæng mod øst ses stålpladetag oplagt på tidligere oprindelige asbest bølgeeternittag med ca. 24 graders hældning. Der ses ved udhæng mod øst tidligere udskæring for nedløb. Vand trænger ned igennem huller for fastgørelse af tagplader grundet manglende tæthed i skruer i tagplader ved tagfod. Stålpladetag ses med generelle afskalninger mod tagfod. ... Forhold vurderes og have udviklet sig siden overtagelsen, da anmeldelse først sker over 1 år efter overtagelsen. ... **Udbedring og økonomi** Udskiftning af nederste rækker skruer til nye med neopren skiver for tæthed".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3 med karakteren GRÅ, at "Tagbelægningen har lidt afskalling i overfladebelægning ved tagfod".

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i relation til tagfod og skruer i den nederste række af tagplader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at stålpladetaget er monteret i 1997, og at der ikke er konstateret skader på de underliggende tagkonstruktioner, men alene aktuelle løbere og opfugtninger af sternbrædder. Det er ikke godtgjort, at stålpladetagets oprindelige konstruktion eller montering er udtryk for en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens arkitekt og selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at der trænger vand ned gennem skruehuller. Det er nævnets vurdering, at en gennemgang og udskiftning af løse skruer i tagfod er udtryk for et bagatelagtigt forhold, der ikke opfylder forsikringens skadebegreb, men henhører under almindelig vedligeholdelse. Nævnet har i den forbindelse henset til, at forholdet er anmeldt mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen.

Asbest i tagrum

Klageren har anført, at hendes byggesagkyndige arkitekt har oplyst, at der er asbeststøv på loftet, fordi der er blevet skruet ned gennem asbesttaget med lange skruer for at montere ståltaget. Klageren har fremlagt fotos. Klageren har anført, at det ikke kan tillægges betydning, at hun ikke har nået at indrette/udnytte loftet endnu. Tidligere ejer har indrettet to små isolerede rum på loftet til opbevaring.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at ståltaget er oplagt i henhold til sædvanlig byggeskik. Tagrummet fremstår i pæn og intakt stand, og der er ikke noget, der understøtter, at monteringen af stålpladetaget har medført frigivelse af asbest eller på anden vis medført nogen nævneværdig nedsættelse af husets brugbarhedsværdi, således at en sanering af tagrummet kan anses for nødvendig.

Det fremgår af rapport af maj 2024 fra klagerens arkitekt, at "Der gøres opmærksom på at underliggende tag er af asbestholdige B6 Eternit bølgeplader, således at arbejdet skal udføres uden at bearbejde, eller beskadige disse. ... Tilstandsrapport oplyser endvidere ikke at der er asbestholdige materialer i tag, uagtet at det oplyses at der er et underliggende tag, som er synlig fra loftrum, hvilket må anses som værende 'forskønnelse' af rapport".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2025, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives almindelig montering af overliggende stålplade tag. Ved besigtigelsen anviste Fr forsikringstager igennem loftlem skruer der ses ført igennem fra overliggende underlag til stålplader. Her ses ved montering af overliggende stålplader skrue ført igennem eternittag med afslag til følge. Dette ses ikke generelt og kun enkelte steder. Der ses på isolering ingen tegn på asbest eller afslag fra monteringen af overliggende stålplade tag. ... Forsikringstager er informeret om at der ikke ses generelle afslag i eternitplader, samt ingen tegn på asbest rester på isolering. Og at monteringen af stålplader er i henhold til normal byggeskik og montering for perioden. ... **Udbedring og økonomi** Ingen tegn på skader".

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende asbest i loftsrummet udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er sket asbestforurening af loftsrummet, og at der foreligger en konkret sundhedsrisiko, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har henset til fotos, hvor der ikke ses væsentlige ødelæggelser af det asbestholdige eternittag. Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at monteringen af stålplader er sket i henhold til normal byggeskik, at der kun enkelte steder ses afslag fra eternittag, og at der ikke

Ankenævnet for Forsikring

29.

103757

er tegn på asbest på isoleringen. Der foreligger ingen prøvetagninger for asbestsporer i loft-rummet.

Vandindtrængen i bryggers ved skorsten

Klageren har anmeldt, at der trænger vand ind gennem bryggersloftet. Hun anmeldte skaden den 16/11 2023 til husforsikringen i et andet forsikringsselskab, der vurderede, at der var tale om en utæt inddækning omkring skorsten. Skaden blev herefter udbedret midlertidigt med tagtæt, men der ses fortsat vandindtrængen. Vandet løber ud flere steder på loftet og ud af en loftslampe, og klageren har nedtaget loftet, idet hun i forvejen har planlagt, at bryggerset skal renoveres.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at utætheden er opstået omkring 1 år efter overtagelsen og er anmeldt af klageren under genbesigtigelsen den 13/6 2024. Utætheden skyldes ikke fejl, men derimod slid/ælde, hvorfor selskabet ikke kan yde dækning. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten kunne konstatere kraftig opfugtning af tagspær ved skorstenen, men ikke nedbrydning/råd eller anden svækkelse. Konsulenten vurderer, at utætheden skyldes inddækningen samt eventuelt løsnet/utæt skrue til skorstensstigen. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at stålpladetaget har medført skader i de 27 år, taget har stået sådan.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 24/11 2023 fra husforsikringens netværkshåndværker: "Skadedato: 16-11-2023 ... Følgeskader under selvrisiko. Kunde overvejer renovering af bryggers. Årsag til skade skyldes nedslidt skorstens inddækning. Huller i overgang mellem ståltag og inddækning. ... **Skadebeskrivelse** Skjolder på profil brædde loft. Mindre skader på tapetseret forramme skab."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2025: "Vandindtrængen bryggers, anmeldte på stedet ... Årsag til anmeldte forhold må tilskrives manglende tæthed i inddækning af fastgørelse af skorstensstige. Ved besigtigelsen ses bryggers loft nedtaget af forsikringstager. Her

oplyses at der er set vand løbe ned ved område mod skorsten. På spær ved siden af skorsten ses kraftige skjolder og aftegninger efter vandindtrængen. Her måles i spær kraftig opfugtning. Der måles ikke opfugtning af spær og forskalling mod tagfod øst i bryggers. På forskalling ses der skimmeldannelser. Ligesom der på overside af dampspærre ses løbere efter vandindtrængen. Udvendigt over opfugtet spær ses monteret tagstige. Denne ses fastgjort med gennemgående skrue ned i stålplade tag, og med manglende tæthed / bevægelse (Video). Ved skorstens inddækning ses der af forsikringstager forsøg på tætning med tagklæber ud på eksisterende blyinddækning. Der ses i den påføring revner mod skorsten, som kan indikere underliggende ikke synlige revner. Manglende tæthed i inddækning og montering af trin, medvirkende til vandindtrængen med skader der ses i bryggers ved nu nedtaget loft. Tagplade bag skorsten ses med manglende fastgørelse og kan løftes. ... Forsikringstager oplyser hun har nedtaget lofter for undersøgelse, og at hun havde forstået forsikring ikke ville dække evt. skade her. **Udbedring og økonomi** Udskiftning af inddækning rundt skorsten, udskiftning af skruer ved trin, nye tættes med evt. klæber og monteret neopren skiver, afrensning af spær i bryggers, udskiftning af opfugtet isolering, opsætning forskalling og dampspærre, montering profillofter. Økonomi, skønnet: ... 40-50.000.-"

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der foreligger en dækningsberettigende skade i form af utætheder ved inddækningen rundt om skorsten og ved trin til skorstensstigen, hvilket har ført til følgeskader i konstruktionen over bryggers. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre klagerens erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i november 2023 har anmeldt følgeskader på profilbræddeloft og bryggersskab til sin husforsikring, der vurderede, at skorstensinddækningen var utæt. På den baggrund vurderer nævnet, at der på overtagelsestidspunktet den 1/3 2023 med overvejende sandsynlighed var tale om skade eller nærliggende risiko for skade ved skorstensinddækningen og skorstensstigen. Nævnet bemærker, at vandindtrængningen først og fremmest er sket til en lukket konstruktion oven over profilbrædder og dampspærre, hvorfor vandindtrængningen kan have stået på i et stykke tid, før der er løbet vand ned i bryggerset.

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

103757

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at der på spær ved siden af skorsten ses kraftige skjolder og måles kraftig opfugtning, og på forskalling ses skimmeldannelser. Der er opfugtet isolering, der skal udskiftes. På den baggrund er forsikringens skadebegreb opfyldt.

Nævnet bemærker, at det forhold, at klageren har forsøgt at tætnes skorstensinddækningen med et tagtætningsprodukt, inden skaden blev anmeldt til selskabet, ikke afskærer hende fra at få erstatning for skaden.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

103757

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade i form af utætheder ved inddækningen rundt om skorsten og ved trin til skorstensstigen, der har ført til følgeskader i konstruktionen over bryggers. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings