

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. november 2025 blev i sag nr. 103764:

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 klageskema af 11/6 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi konstaterer efter køb af vores hus (købt i nov 23) i sommeren 2024, at der er fejl på et afløb i badeværelset. Vi får en bolig sagkyndig ud som gennemgår hele huset. Han finder i denne sammenhæng også fejl på taget. Vi kontakter herefter vores ejerskifteforsikring. I løbet af sensommer og efteråret har vi korrespondance og de sender en taksator ud til at se begge dele. På taget, finder han 'kun' fejl på inddækningerne. Vi indhenter tilbud og afventer godkendelse. Nye inddækninger godkendes. Vi beslutter selv af lægge ny tagpap pga dampbulernes omfang, da det bliver anbefalet af den sagkyndige, og for at forebygge yderligere skade. Det opdages dog hurtigt, at der er større fejl på taget end først antaget, og det faktisk er en stor dampbule, da tagpappets øverste lag ligger løst. Vi kontakter selvfølgelig forsikringen, men er jo nødt til at forsætte arbejdet, da der er åbent og de er i gang. Efterfølgende holder forsikringen fast i, at de ikke dækker dampbuler. Vi har prøvet at forklare, at de ekstra udgifter, vi har haft skyldes et forkert lagt tag fra start og at det udgjorde risiko for væsentlig skade. Taksator giver os også ret i at taget er lagt dårligt. Vi har både tagmandens -og vores bygningssagkyndige udtalelser på, at taget var lagt forkert. Vi ville have risikeret større skader, hvis vi ikke havde handlet. Vi har ikke forventet denne udgifts omfang og har jo købt et hus med fejl, og ikke bare dampbuler, udfra en perfekt tilstandsrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker dækning af de udgifter, vi har haft til skift af taget. Vi havde selv besluttet, at skifte det, ja, men da det er lagt forkert, mener, vi at ejerskifteforsikringen burde dække dette. Det har været en stor udgift, da vi jo ikke havde planlagt at skifte taget, men så det nødvendigt pga de fund der blev gjort."

Selskabet har i brev af 24/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ejendommens tag, som klager har udskiftet og ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en tætning af tagkanterne men afvist at erstatte klager de udgifter, som klager har valgt at afholde til en ny tagdug.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1961, beliggende ... den 31. oktober 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. juni 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som **bilag A**. Den 2. juli 2024 anmelder klager, at der er fejl ved taget. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**. Den 22. august 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**. Den 25. september 2024 meddeler DBF dækning til en udbedring/tætning af tagkanterne. DBF afviser samtidig at dække en udbedring af de konstaterede dampbuler. Den 12. november 2024 fremsender klager et tilbud på udbedring af kanterne. Tilbuddet godkendes, og erstatningen opgøres til 11.937,50 kr. før fradrag af selvrisiko. Klager beslutter selv at få dampbulerne udbedret og indhenter et tilbud på opskæring af dampbuler og lægning af en ny overpap på hele tagfladen. Da håndværkerne i den forbindelse konstaterer, at det er nødvendigt at fjerne hele den eksisterende overpap, før der lægges en ny, vender klager tilbage og kræver det fulde beløb til udskiftning af tagdugen dækket af DBF. DBF afviser, hvorfor afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling. I forbindelse med klagebehandlingen drøftes sagen igen med besigtigelseskonsulenten. Mail og telefonnotat fremlægges som **bilag D**. Den 1. april 2025 fastholdes afslaget på dækning af dampbulerne og dermed klagers krav på udskiftning af tagdugen. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække de udgifter, som klager har haft til udskiftning af tagdugen. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at dampbulerne på taget på overtagelsestidspunktet den 31. oktober 2023 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 opført i 1961 med tagpaptag. Konsulenten vurderer, at det øverste lag tagpap på anmeldelsestidspunktet er 10-15 år gammelt. Anmeldelsen drejer sig om to forhold: 1) kanterne er ikke tætte, og 2) der er dampbuler i tagpappen. DBF har dækket en udbedring af de utætte kanter, som har medført sporadisk vandindtrængning, men afvist at dække dampbulerne. Der er enighed om, at der er dampbuler. Dampbulerne er opstået som følge af, at den eksisterende tagflade ikke var tilstrækkelig tør, da der blev påsvejet et nyt lag tagpap. Restfugten fordamper ved solopvarmning, hvorved der opstår dampbuler. Der konstateres ingen revner, og der er ingen utætheder eller tegn på utætheder. Pappen er korrekt svejset i overlæggene. Konsulenten vurderer, at dampbulerne er opstået kort tid efter, at der blev lagt et nyt lag pap, og at de således har været der i 10-15 år. Der er ingen tegn på, at den eksisterende pap ikke kunne være tæt i mange år endnu. Da pappen er lagt for 10-15 år siden, og da der mere end 1 år efter overtagelsen ikke er konstateret tegn på begyndende utætheder, har klager ikke bevist, at dampbulerne på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne. Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

103764

Klageren har i brev af 31/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Først: vi er lægmænd, der føler vi kæmper en udmattelseskamp mod Goliat- Kan det virkelig passe, at vi kan købe et hus, der fremstår næsten pletfri, men har både fejl på tag og et badeværelse, hvor vi også skal kæmpe en sag, for at få hjælp.? Er det ikke det, vores forsikring er til? Skulle vi vente til skaden var sket og så håber ejerskifteforsikringen af vores husforsikring ville dække? Netop, derfor har vi også set os nødsaget til at få det gjort korrekt. 2. Ejerskifteforsikring bliver ved med at henlede til, at de ikke dækker dampbuler. Men det skal præciseres, at dampbulerne ikke var det primære problem, men det forkert lagte tag (manglende svejsning af øverste lag tag-pap). Hele taget bulede / bølgede, som det fremgår af videoen. Og ja, yderligere var der dampbuler, mange endda. Jeg har uploadet yderligere bilag (mails og screenshots) ang. Dette. 3. Tilstandsrapporten er pletfri på taget- har den sagkyndige overhovedet været oppe og kigge ordentligt? Det betvivler vi jo, idet han også burde have set de forkerte afslutninger på tagets kanter. 4. Taksator har ikke kunne se fejlen på taget, da det lignede dampbuler ved første antagelse, og vores tagmænd først opdagede den manglende svejsning, da de opskærer øverste lag. Taksator burde måske have løftet / skåret i øverste lag? Se billederne, hvor dette er gjort tydeligere. 5. Hvordan kan taksator vurdere tagets alder trods en pletfri tilstandsrapport og et forkert lagt tag? Kunne det se ældre (= mere slidt ud?) ud fordi det er lagt forkert og lå løst? Taksator skriver selv (se bilag) at det er noget sjusk. 6. På google maps billeder kan vi se at huset har gennemgået en større renovering i 2017/ 2018. Dette nævnes ikke i tilstandsrapporten. 7. Klassificering / navngivelsen på hovede- faktura er lavet ud fra tilbud vi fik inden fejlen på taget blev konstateret. Dette kan forvirre lidt ifht. Hele dampbulesnakken. Og derfor blev arbejdet yderligere dyrere mht. tillægsfakturaen. Dette skulle vi jo nok i bagklogskabens have fået rettet, så det passede med arbejdets beskrivelse. 8. Vores tagmand har givet tilladelse til at han må kontaktes ved behov. ... Det samme gælder den sagkyndige, vi selv har haft ude- se hans info i bilag."

Selskabet har i brev af 27/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at merudgiften som følge af manglende svejsning ikke relaterer sig til den skade, som DBF har dækket, men til klagers egen udbedring af dampbulerne. DBF har ikke dækket en udbedring af dampbulerne, og den manglende svejsning medfører ikke nærliggende risiko for skade, og er derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 30/6 2024 fra byggesagkyndig sendt til klageren fremgår bl.a.:

"Efter jeg har været på besøg og lave et tag tjek på jeres ejendom er her hvad jeg har opdaget. Der er lagt nyt tagpap på og der er ikke kørt en kant strimmel (ca. 30 cm) som afslutning ved vindsmeden samt ved stern kant, der gør at tagpappen ikke kan arbejde og kan medføre revner. Der ses alt for mange dampbuler (over 20-30 stk) de springer snart og så bliver taget utæt. Tagpappen er ikke kørt op på sternkant så det medfølger vandindtrængelse inde ved hoveddøren når det regner meget."

Af besigtigelsesnotat af 22/8 2024 udarbejdet af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler: Fejlmontering af tagpapdækning, hvor der er åbninger ved tagkant ved kip og områder med dampbuler. Forholdet er observeret af byggerådgiver i forbindelse med samlet husgennemgang, der udføres på grund af skader i badeværelset ... **Konklusion** Årsag tilskrives dårlig håndværksmæssig udførelse af ny tagpapdækning. Det oplyses ved besigtigelsen, at der i vinters blev observeret lidt vanddryp fra vindueslysning i bryggers, og at dette opstod ved tøvejr, mens taget var snedækket. Der er ikke tidligere eller efterfølgende sket vandindtrængen. Der er ved besigtigelsen ikke set tegn på nuværende vandindtrængen eller opfugtning ved tagkanterne eller på gipsloftet som helhed. Husets tagkonstruktion er med ensidig taghældning på ca. 6-7 gr. mod tagrende mod nordvest. Ved tagkanter er tagpap afsluttet med ca. 50 mm skrå opkant og dækbræt. Tagpappen er dog ikke ført op under dækbrættet, og der ses her afstand på ca. 3-4 mm flere steder. Dette bevirker, at der er risiko for, at regnvand ved vindpåvirkning presses ind bag dækbrættet. Huset er uden udhæng, og indtrængende vand vil derfor medvirke til opfugtning af facademurens murværk. Dampbuler vurderes at skyldes utilstrækkelig tørring af tagflade, før påsvejsning af ny tagpap. Restfugt mellem tagpaplagene vil ved solopvarmning fordampe, hvorved dampbuler opstår. Alle tagpapoverlæg er fundet intakte og dampbulerne vurderes henset alder ikke at udgøre en risiko for tagets tæthed. Tagkonstruktionen er fra husets opførelse og vurderes udført i henhold til byggetilladelsen. Tagpapdækning og dækbrædder vurderes ca. 10-15 år gammel. Der foreligger ingen oplysninger om tidspunkt for udførelse af ny tagpapdækning, og alder er derfor vurderet på baggrund af stand på dækbrædderne, og at der ses alger på tagpap ved skorsten. Der er ingen følgeskader. Vandindtrængen er opstået efter overtagelse, men risiko var tilstede."

Af håndværkerfaktura af 27/1 2025 sendt til klageren fremgår bl.a.:

"Privat arbejde udført

Beskrivelse af arbejdet:

Tillægspris: Tagmand

-Ved friskæring af dampbuler kan det konstateres at overpappen ikke er svejset rigtigt fast til underpappen.

-Afrivning af løst tagpap på hele tagfladen.

-Bortskaffelse af det eksisterende lag overpap.

Hvis dette ikke også udføres vil der med stor risiko komme dampbuler på den nye pap igen.

...

Beløb inkl. moms. 17.637,50 kr."

Af mail fra selskabets skadebehandler til selskabets besigtigelseskonsulent af 20/3 2025 fremgår bl.a.:

"Jeg kan ikke se på sagen, om du tidligere har set på kundens indvendinger, eller evt. talt med [klagers håndværker]. Kundens indsigelser er afvist af skade.

Kunden har fået dækket en tætning langs stjern/dækbrædder. De har så selv valgt også at få lavet dampbulerne, men ender med en ny tagbelægning fordi tagdækker ikke mente, at det var muligt at reparere dampbuler. Spørgsmålet er så, hvad der ville være sket, hvis man ikke havde gjort noget ved dampbulerne. Der er ikke oplysninger om, at der skulle have været utætheder. Ser ud til, at der kan være lavet varmt tag, på et tidspunkt mellem 2017 og 2022 (ud fra energimærker).

Ser du noget der gør, at vi bør opfatte dampbulerne som skader? Har tagdækkeren ret i, at det ikke var muligt at reparere?"

Af skadebehandlerens telefonnotat om telefonsamtale med besigtigelseskonsulenten i fortsættelse af mailen af 20/3 2025 fremgår bl.a.:

"Talt med [besigtigelseskonsulent]. Han har gennemgået billeder m.m. med tagmand (...). Det må fastholdes, at dampbuler er opstået kort efter at pappen er blevet lagt. Dampbulerne skyldes at underlaget ikke har været tørret ordentligt ud (evt. varmebehandlet). Dampbulerne her ikke medført utætheder. Pappen vurderes korrekt svejst i overlæg. De billeder eller fakturaer ændrer ikke [besigtigelseskonsulents] konklusion. Han vurderer ikke at der har været nærliggende risiko for skade. Man kunne have lavet kanterne, og så ville man have haft et tæt tag. [besigtigelseskonsulenten] opfatter i øvrigt fakturaerne sådan, at kunden havde bestilt en ny tagdug og, at der så er kommet en merudgift fordi den gamle overpap først skulle rives af, da ikke ville være tilstrækkeligt af svejse fast i de opskårne dampbuler. Kunden har med andre ord accepteret vores dækning og selv valgt at afholde udgiften til en helt ny tagdug."

Af selskabets besked af 2/4 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg må give dig ret i, at det er en usædvanlig flot tilstandsrapport for et hus fra 1961. Den bygningssagkyndige er selv ansvarlig for fejl i tilstandsrapporten. Forholdet med tagkanterne kan det nok have været svært at få øje på fra en stige, men dampbulerne har den bygningssagkyndige kunnet se. Ifølge de bygningssagkyndiges egne vejledninger bør dampbuler, der ikke har medført synlige utætheder, anmærkes som mindre alvorlige skader (gråt hus)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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 er faringsmæssigt 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.

- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

..

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

103764

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, et enfamilieshus opført i 1961, den 31/10 2023. Huset har tagpaptag med ensidig taghældning på ca. 6-7 gr. mod tagrende mod nordvest. Klageren anmeldte den 2/7 2024, at der var dampbuler på taget, og at tagpappen ved afslutningen ved tagkanter ikke var ført op under dækbrættet med risiko for, at regnvand ved vindpåvirkning kunne presses ind bag dækbrædder. Selskabet har anerkendt at dække skade på tagkanterne, men har afvist at dække udbedring af dampbuler mv. på taget med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Erstatningen for udbedring af tagkanterne er på baggrund af indhentet tilbud opgjort til 11.937,50 kr. før fradrag af selvrisiko. Klageren ønsker dækning af omkostninger forbundet med lægning af ny tagpap.

Klageren har over for nævnet anført, at han efter selskabets delvise dækningstilsagn besluttede at lægge ny tagpap på taget, og at han i den forbindelse opdagede, at det øverste lag tagpap ikke var svejset fast til den underliggende tagpap. Klageren har uddybende anført, "Det opdagges dog hurtigt, at der er større fejl på taget end først antaget, og det faktisk er en stor dampbule, da tagpappets øverste lag ligger løst. Vi kontakter selvfølgelig forsikringen, men er jo nødt til at forsætte arbejdet, da der er åbent og de er i gang. Efterfølgende holder forsikringen fast i, at de ikke dækker dampbuler. Vi har prøvet at forklare, at de ekstra udgifter, vi har haft skyldes et forkert lagt tag fra start og at det udgjorde risiko for væsentlig skade." Klageren har anført, at

Ankenævnet for Forsikring

9.

103764

tilstandsrapporten ikke oplyste, at der var fejl ved taget. Klageren har anført, at det fremgår af fotografier fra Google Maps, at huset gennemgik en større renovering i 2017/2018.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afvisning af at dække udgifter til udskiftning af tagdugen. Selskabet har anført, at dets besigtigelseskonsulent vurderer, at det øverste lag tagpap på anmeldelsestidspunktet var 10-15 år gammelt. Selskabet har anført, at der er enighed om, at der er dampbuler, der er opstået som følge af, at den eksisterende tagflade ikke var tilstrækkelig tør, da der blev påsvejet et nyt lag tagpap. Konsulenten har vurderet, at dampbulerne er opstået kort tid efter, at der blev lagt et nyt lag pap, og at de således har været der i 10-15 år. Der konstateres ingen revner, og der er ingen utætheder eller tegn på utætheder. Pappen er korrekt svejset i overlæggene. Der er ingen tegn på, at den eksisterende pap ikke kunne være tæt i mange år endnu. Da pappen er lagt for 10-15 år siden, og da der mere end 1 år efter overtagelsen ikke er konstateret tegn på begyndende utætheder, har klager ikke bevist, at dampbulerne på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af mail af 30/6 2024 fra byggesagkyndig sendt til klageren, at "Efter jeg har været på besøg og lave et tag tjek på jeres ejendom er her hvad jeg har opdaget. Der er lagt nyt tagpap på og der er ikke kørt en kant strimmel (ca. 30 cm) som afslutning ved vindskeden samt ved stern kant, der gør at tag appen ikke kan arbejde og kan medføre revner. Der ses alt for mange damp buler (over 20-30 stk) de springer snart og så bliver taget utæt. Tag pappen er ikke kørt op på stern kant så det medfølger vandindtrængelse inde ved hoveddøren når det regner meget".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 22/8 2024 udarbejdet af selskabets konsulent, at "**Konklusion** Årsag tilskrives dårlig håndværksmæssig udførelse af ny tagpapdækning. Det oplyses ved besigtigelsen, at der i vinters blev observeret lidt vanddryp fra vindueslysning i bryggers, og at dette opstod ved tøvejr, mens taget var snedækket. Der er ikke tidligere eller efterfølgende sket vandindtrængen. Der er ved besigtigelsen ikke set tegn på nuværende vandindtrængen

eller opfugtning ved tagkanterne eller på gipsloftet som helhed. Husets tagkonstruktion er med ensidig taghældning på ca. 6-7 gr. mod tagrende mod nordvest. Ved tagkanter er tagpap afsluttet med ca. 50 mm skrå opkant og dækbræt. Tagpappen er dog ikke ført op under dækbrættet, og der ses her afstand på ca. 3-4 mm flere steder. Dette bevirker, at der er risiko for, at regnvand ved vindpåvirkning presses ind bag dækbrættet. Huset er uden udhæng, og indtrængende vand vil derfor medvirke til opfugtning af facademurens murværk. Dampbuler vurderes at skyldes utilstrækkelig tørring af tagflade, før påsvejsning af ny tagpap. Restfugt mellem tagpaplagene vil ved solopvarmning fordampe, hvorved dampbuler opstår. Alle tagpapoverlæg er fundet intakte og dampbulerne vurderes henset alder ikke at udgøre en risiko for tagets tæthed. Tagkonstruktionen er fra husets opførelse og vurderes udført i henhold til byggetilladelsen. Tagpapdækning og dækbrædder vurderes ca. 10-15 år gammel. Der foreliggende ingen oplysninger om tidspunkt for udførelse af ny tagpapdækning, og alder er derfor vurderet på baggrund af stand på dækbrædderne, og at der ses alger på tagpap ved skorsten. Der er ingen følgeskader. Vandindtrængen er opstået efter overtagelse, men risiko var tilstede".

Det fremgår af håndværkerfaktura af 27/1 2025 sendt til klageren, at "Privat arbejde udført Beskrivelse af arbejdet: Tillægspris: Tagmand -Ved fri skæring af dampbuler kan det konstatere at overpappen ikke er svejset rigtigt fast til underpappen. Afrivning af løst tagpap på hele tagfladen. Bortskaffelse af det eksisterende lag overpap. Hvis dette ikke også udføres vil der med stor risiko komme dampbuler på den nye pap igen."

Det fremgår af mail fra selskabets skadebehandler til selskabets besigtigelseskonsulent af 20/3 2025, at "Jeg kan ikke se på sagen, om du tidligere har set på kundens indvendinger, eller evt. talt med [klagers håndværker]. Kundens indsigelser er afvist af skade. Kunden har fået dækket en tætning langs stjern/dækbrædder. De har så selv valgt også at få lavet dampbulerne, men ender med en ny tagbelægning fordi tagdækker ikke mente, at det var muligt at reparere dampbuler. Spørgsmålet er så, hvad der ville være sket, hvis man ikke havde gjort noget ved dampbulerne. Der er ikke oplysninger om, at der skulle have været utætheder. Ser ud til, at der kan være lavet varmt tag, på et tidspunkt mellem 2017 og 2022 (ud fra energimærker). Ser du

noget der gør, at vi bør opfatte dampbulerne som skader? Har tagdækkeren ret i, at det ikke var muligt at reparere?"

Det fremgår af skadebehandlerens telefonnotat efter telefonsamtale med besigtigelseskonsulenten i fortsættelse af mailen af 20/3 2025, at "Talt med [besigtigelseskonsulent]. Han har gennemgået billeder m.m. med tagmand (...). Det må fastholdes, at dampbuler er opstået kort efter at pappen er blevet lagt. Dampbulerne skyldes at underlaget ikke har været tørret ordentligt ud (evt. varmebehandlet). Dampbulerne her ikke medført utætheder. Pappen vurderes korrekt svejst i overlæg. De billeder eller fakturaer ændrer ikke [besigtigelseskonsulents] konklusion. Han vurderer ikke at der har været nærliggende risiko for skade. Man kunne have lavet kanterne, og så ville man have haft et tæt tag. [besigtigelseskonsulenten] opfatter i øvrigt fakturaerne sådan, at kunden havde bestilt en ny tagdug og, at der så er kommet en merudgift fordi den gamle overpap først skulle rives af, da ikke ville være tilstrækkeligt af svejse fast i de opskårne dampbuler. Kunden har med andre ord accepteret vores dækning og selv valgt at afholde udgiften til en helt ny tagdug."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at 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 bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ankenævnet for Forsikring

12.

103764

Nævnet bemærker videre, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at huset mellem 2017 og 2022 har fået pålagt ny tagpap.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at tagpapbelægningen som følge af talrige dampbuler, herunder flere større dampbuler, og utilstrækkelig vedhæftning til undertaget var behæftet med sådanne fejl, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at den eksisterende tagpapbelægning ikke kunne repareres, hvorfor selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne skal dække udgifterne forbundet med lægning af ny tagpap på hele tagfladen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en nyere tagpapbelægning, at det fremgår af de fremlagte fotos, at der er et stort antal dampbuler, og at tagpappen i alt fald stedvis, ikke, eller kun i ringe grad, har været svejset fast til undertaget, hvilket er forhold, der efter nævnets opfattelse nedsætter tagpappens levetid betragteligt, og som burde have været omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af faktura af 27/1 2025 fra klagerens håndværker "Ved fri skæring af dampbuler kan det konstatere at overpappen ikke er svejset rigtigt fast til underpappen. Afrivning af løst tagpap på hele tagfladen. Bortskaffelse af det eksisterende lag overpap. Hvis dette ikke også udføres, vil der med stor risiko komme dampbuler på den nye pap igen."

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

103764

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne forbundet med lægning af ny tagpap på hele tagfladen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Beløbet skal forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings