

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103900:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Tag (13/12/2024):

Vi fik besøg af en konsulent fra [konsulentfirma 2] hvis formål var at vurdere prismængden på taget af husets udbygning, markeret i grøn og resten af husets tag i gult (Orthofoto (2022) - Udbygningstaget og Hustaget), i forhold til at omlægge taget, på baggrund af den sidste afgørelse i sagen P-[...](Dansk Boligforsikrings Klage-team Mailkorrespondance (04-10-2024)), hvor der blev tilbudt 10.000 kroner inkl. moms, men dog med en fratrasket selvrisiko på 5.000 kroner, der alt i alt giver en kulancepræmie på 5000 kroner inkl. moms.

Ved den nærmere undersøgelse, viser det sig, at selve tilbygningen ikke kun har de fejl, der har været debatteret i sagen som nævnt tidligere, men at der derimod er flere tagplader der er revnet eller på vej til at revne, og at de er revnet grundet overspændte skruer, da taget i sin tid blev sat op i 2014. Udtalelsen vedrørende udbygningstaget og husets tag kan findes i filen 'Tagtilsyn Part 1 (15-11-2024)', og billederne fra udbygningstaget samt hustaget er at finde i filerne 'Tagtilsyn Part 1 (15-11-2024)' og 'Tagtilsyn Part 2 (15-11-2024)'. I er velkomne til at kontakte [konsulent 2] eller undertegnede for nærmere uddybning.

I forhold til udtalelserne, er det kommet af at vi fik [konsulent 2] til at tilse hele taget, da vi fik at vide af dem, at hvis der var skader som på udbygningstaget, så var der en risiko for, at hustaget også havde disse skader. Vi fik derefter at vide, at der også var de samme typer af skader langs hustaget.

Derfor føler vi os nødsaget til at melde denne skade igennem ejerskifteforsikringen, og anmoder derfor om erstatning på hele taget, da vi ved køb af huset, ikke var blevet informeret om disse skader på taget, men derimod fik vi af vide, at taget var fra 2014, og ville kunne holde i mange år

Ankenævnet for Forsikring

2.

103900

endnu. Med udsigt til skader som disse er vi presset til at sætte ind over for et tagskifte, hvilket ikke var præmissen, da vi købte huset.

En udtalelse fra [konsulent 3] ved en klima og energi undersøgelse nævner dette om taget 'Revnerne er placeret i tagpladernes overlæg men vil på sigt udvikle sig, da pladerne er asbestfrie og disse vil udvikle sig hurtigere end i en asbestholdig plade. Der vil på længere sigt være risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner. Revner er i hele pladens længde og gennemgående. Der er risiko for fugtindtrængning til bagved liggende konstruktioner.' - 28/05-2025

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå et bedre erstatningstilbud end det de allerede har tilbudt, så vi kan erstatte taget med et nyt. Jeg er meget åben for forhandling, men det tilbud vi modtog fra klageafdelingen var ekstremt fornærmende. Vi købte ikke huset med viden om at taget havde disse skader, og det var heller ikke

klargjort i tilstandsrapporten. Vi føler os snydt ved købet af huset."

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

"Indledning:

Klagen vedrører et tag af asbestfri eternitbølgeplader, hvilket klager ønsker udskiftet under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der alene er overfladiske revner, og at der ikke er tegn på vandindtrængen i tagrummet.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1964, beliggende [...] den 1. juni 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...], udarbejdet den 15. marts 2023.

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

Den 16. oktober 2023 anmelder klager, at de har haft [konsulent 1] ude og gennemgå taget, og at de har konstateret fejl ved taget på tilbygningen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C og vurdering fra [konsulent 1] som bilag D.

DBF foretager besigtigelse og ender med at dække en udbedring af nederste række tagplader på tilbygningen. Erstatningen opgøres på baggrund af konsulentens skøn til 10.000 kr., som per kulance tilbydes udbetalt som en kontanterstatning med fradrag af sædvanlig selvrisiko på 5.000 kr. DBF afviser at dække en udskiftning af tagpladerne i siden, da disse er anmærket med forkert overlæg i tilstandsrapporten.

Den 13. december 2024 anmelder klager, at der er revner i tagplader på hovedhuset som følge af overspændte skruer. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag E.

Den 10. januar 2025 besigtiger DBF sammen med klagers tømrer. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag F.

Den 21. januar 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 14. marts 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af hele taget. Det lægges til grund, at dette også omfatter taget på tilbygningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 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 1964 med tag fra 2014 af asbestfri bølgeeternitplader.

Ved DBF's besigtigelse ses udvendigt enkelte overfladerevner i eternitpladerne. Revnerne følger ikke et mønster og ses både ved tagskruer, i top- og bundbølger samt midt for. I rygningen ses der revner ved de fleste skruer, og der er enighed om, at disse skyldes, at skruerne er spændt hårdt. Det samme gør sig gældende med enkelte tagplader, men det ses ikke at være et generelt problem.

Revnerne i rygningen giver ikke vandindtrængen, da der er overlæg på tagplader, som vil opfange eventuelt vand.

Taget er generelt udført efter montagevejledningen, dog er der udluftning i gavle i stedet for i rygningen. Der ses ingen vandindtrængning eller følgeskader, og taget er tæt.

Da der 10 år efter oplægningen og mere end 2 år efter overtagelsen ikke er konstateret skader, gennemgående revner eller vandindtrængen, er det DBF's opfattelse, at der ikke på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2023 kan siges at have været nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er tagplader med forvittringer, og herudover er det almindeligt kendt, at bølgeeternitplader uden asbest har en begrænset holdbarhed sammenlignet med bølgeplader med asbest. Der er ingen tegn på, at taget er ved at blive utæt, men det vil naturligvis være nødvendigt at foretage jævnlig gennemgang af taget og tætn eventuelle utætheder eller udskifte revnede tagplader. Dette er almindelig vedligeholdelse og ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2023 var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ud over forholdet ved tilbygningen, som DBF har dækket.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 14/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen vedrører veldokumenterede flækkede tagplader, revnedannelser, overspændte skruer og forkert monterede tagplader. Disse forhold udgør dækningsberettigede skader eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Flere uafhængige fagfolk har skriftligt og mundtligt bekræftet, at skaderne er omfattende og langt mere alvorlige end blot 'overfladiske revner'.

- [konsulent 2]: 'Tilbygning: Taget nederste række er lavet forkert af de tidligere tømrer på tilbygningen. Tagets sidste række, rækken til højre på tagfladen, fra top til bund, er ligeledes lagt forkert. Pladerne er lagt omvendt og derfor ikke nok overlæg, og de har så lagt en silikone som er løsnet hele vejen op. Den nederste række har de skåret i længde, og det gør at hældningen er anderledes, og de ikke lå af på lægten og derfor måtte vi fastgøre en ny lægte for at de lå af på noget og kom op og fik samme hældning. På den nederste række var der ikke gummibånd under samlingerne som der skal være, så spørgsmålet er om det er sparet væk på hele taget eller kun der. Vindskeden er for lav og tagpladerne er lagt forkert, hvis dette skulle skiftes, skal man skifte vindskeden på hele gavlen ellers bliver det ikke pænt. Der er en plade der er flækket og tætnet som midlertidig løsning med tagtætner, da man ikke kan få tagpladerne før februar eller april næste år. Den ligger på anden nederste række og på række tre fra vejen.'
- [konsulent 2]: 'Hele taget: Der er mange plader på hele taget der er revner i og næsten flækket. Fejlen er at, dem der har lavet taget, de har spændt skruerne for hårdt og det kan de ikke holde til. Rygningen er rigtig dårlig, den skaller og flænger ved stort set alle skruer, da de er overspændt. For yderligere oplysninger eller spørgsmål, er I velkommen til at kontakte mig.'
- [konsulent 3]: '... Der er flere steder tagplader med overfladerevner. Derudover er der tagplade, som er revnet og, hvor revnen kan ses på undersiden af pladen. Pladen bør skiftes hurtigst muligt, da der er risiko for at der kommer fugt ind i tagrummet. (Revnet plade kan lokaliseres mod syd ved tagspring). Rygningsplader er med overspændte skruer, hvilket har forårsaget at rygningsplader er revnet.'
- [Konsulent 3]: 'Hvad skal vedligeholdes? Taget er med revnede asbestfrie tagplader og rygningsplader.'
- [Konsulent 3]: 'Hvordan gør du? Revnede tagplader og rygningsplader udskiftes til nye i samme type og farve som oprindeligt. Hvis der er utilstrækkelig ventilation ved tagfod og kip bør dette etableres da producentens garanti bortfalder ved manglende ventilation. Der er mange revnede tagplader, på alle tagflader og der anbefales en total udskiftning. Hvis der vælges samme tagtype, er det vigtigt at overholde leverandørens anvisninger, da den udvidede produktgaranti der normalt gives, ellers ikke dækker.'
- [Konsulent 3]: 'Hvad kan der ske hvis du ikke vedligeholder/udbedrer forholdet? Revnerne er placeret i tagpladernes overlæg men vil på sigt udvikle sig, da pladerne er asbestfrie og disse vil udvikle sig hurtigere end i en asbestholdig plade. Der vil på længere sigt være risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner. Revner er i hele pladens længde og gennemgående. Der er risiko for fugtindtrængning til bagved liggende konstruktioner.'
- [Konsulent 1]: 'Reparation af tag: Afmontering og bortskaffelse af den yderste række plader, der vender forkert, ved fremspringet. Levering og montering af nye B6 plader, der monteres med nye nortonbånd og skruer. De resterende plader på fremspringet løsnes, og rettes til, så de passer med den eksisterende vindskede.'
- [Konsulent 1]: 'Taget ligger ikke med forkert overlæg, men ligger omvendt, så der skal købes nye plader ind. Derudover bukker taget ned over den første række, og det burde det

ikke gøre, og kan skabe risiko for vandindtrængen, dette gælder ikke kun den yderste række tagplader men hele taget på tilbygningen.'

Disse citater dokumenterer skadernes omfang, fejlmonteringens karakter og den nærliggende risiko for skade. Forholdene opfylder dermed betingelserne for dækning efter forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

...

Kravet omfatter udskiftning af hele taget, da skaderne er dokumenteret som udbredte og ikke begrænset til tilbygningen. Dette er fastslået af flere uvildige konsulenter.

- [Konsulent 2]: 'Der er mange plader på hele taget der er revner i og næsten flækket. Fejlen er at, dem der har lavet taget, de har spændt skruerne for hårdt og det kan de ikke holde til. Rygningen er rigtig dårlig, den skaller og flænger ved stort set alle skruer, da de er overspændt.'
- [konsulent 2]: 'Der er en plade der er flækket og tætnet som midlertidig løsning med tagtætnere, da man ikke kan få tagpladerne før februar eller april næste år.'
- [Konsulent 3]: 'Der er flere steder tagplader med overfladerevner. Derudover er der tagplade, som er revnet og, hvor revnen kan ses på undersiden af pladen. Pladen bør skiftes hurtigst muligt, da der er risiko for at der kommer fugt ind i tagrummet. (Revnet plade kan lokaliseres mod syd ved tagspring). Rygningsplader er med overspændte skruer, hvilket har forårsaget at rygningsplader er revnet.'
- [Konsulent 3]: 'Der er mange revnede tagplader, på alle tagflader og der anbefales en total udskiftning.'

Dokumentationen viser både aktuel skade og nærliggende risiko, som dækkes af pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Hertil kommer, at DBF's egen konsulent bekræfter følgende.

- DBF's Konsulent: 'Udvendigt er der registreret enkelte overfladerevner i eternitpladerne. Revnerne er registreret både ved tagskruerne i tagpladerne, i top- og bundbølger samt midt for top og bundbølge. Ved flertallet af skruerne i rygningerne er der ligeledes revner, her skyldes revnerne, at skruerne er spændt for hårdt.'

Konsulentens observationer understøtter, at skaderne skyldes fejlmontering frem for almindeligt slid, og at problemet omfatter både tagplader og rygning.

Dette krav er opfyldt, hvilket fremgår af DBF's egen besigtigelsesrapport (Bilag F, 15. januar 2025).

- DBF's Konsulent: 'Forholdet vurderes at være til stede ved overtagelsen, men må forventes at have udviklet sig yderligere siden.'

Denne erklæring bekræfter, at der både var dækningsberettigende skade og nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet. [Konsulent 3] bekræfter desuden risikoen.

- [Konsulent 3]: 'Der vil på længere sigt være risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner. Revner er i hele pladens længde og gennemgående. Der er risiko for fugtindtrængning til bagved liggende konstruktioner.'

...

DBF's konsulents registrering af kun 'enkelte overfladerevner' skyldes sandsynligvis, at besigtigelsen var begrænset. Der blev ikke gået på taget pga. rimfrost, og der er kun gangbro i halvdelen af tagrummet.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

103900

- DBF's Konsulent: 'Rimfrosten skjuler nogle af overfladerevnerne'

Flere fagfolk har konstateret forhold, som ikke blev registreret af DBF's konsulent.

- [Konsulent 3]: 'Der er mange revnede tagplader, på alle tagflader og der anbefales en total udskiftning.'
- [Konsulent 3]: 'Der er flere steder tagplader med overfladerevner. Derudover er der tagplade, som er revnet og, hvor revnen kan ses på undersiden af pladen. Pladen bør skiftes hurtigst muligt, da der er risiko for at der kommer fugt ind i tagrummet. (Revnet plade kan lokaliseres mod syd ved tagspring). Rygningsplader er med overspændte skruer, hvilket har forårsaget at rygningsplader er revnet.'
- [Konsulent 2]: 'Der er en plade, der er flækket og tætnet som midlertidig løsning med tagtætnere, da man ikke kan få tagpladerne før februar eller april næste år. Den ligger på anden nederste række og på række tre fra vejen.'
- [Konsulent 2]: 'Der er mange plader på hele taget, der er revner i og næsten flækket. Fejlen er at, dem der har lavet taget, de har spændt skruerne for hårdt og det kan de ikke holde til. Rygningen er rigtig dårlig, den skaller og flænger ved stort set alle skruer, da de er overspændt.'

Skaderne nævnt af disse fagfolk fremgår ikke af tilstandsrapporten.

...

DBF's konsulent vurderer, at revner i rygningen ikke aktuelt giver vandindtrængen, men han udtaler

også.

- DBF's Konsulent: 'de tagplader der har overfladerevner i bølgebunden bør enten holdes under observation eller udskiftes, da det må forventes at de kan give anledning til vandindtrængning til tagrummet inden for de nærmeste år.'

Vand fra rygningen kan ledes ned til bølgebunden, hvor risikoen for vandindtrængen er erkendt af konsulenten. Skaderne ved tagryggen er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Manglende observeret vandindtrængning udelukker ikke risiko, især når DBF's Konsulent selv anerkender følgende.

- DBF's Konsulent: 'Forholdet vurderes at være til stede ved overtagelsen, men må forventes at have udviklet sig yderligere siden.'

Manglende udluftning i henhold til montagevejledningen er en afvigelse, som kan bidrage til fremtidige problemer og er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Hertil kommer overspændte skruer, fejl i overlæg og omvendt lagte tagplader på tilbygningstagets nederste og yderste rækker.

Selv om taget betegnes som tæt, er der ved to lejligheder konstateret flækkede tagplader, hvilket både er en dækningsberettiget skade og en nærliggende risiko jf. pkt. 3.1 og 3.5.

DBF's egen konsulent vurderer, at forholdet var til stede ved overtagelsen, hvilket bekræfter nærliggende risiko. De konstaterede monteringsfejl og skader opfylder dermed betingelserne for dækning.

...

Denne vurdering er i direkte modstrid med DBF's Konsulent.

- DBF's Konsulent: 'Forholdet vurderes at være til stede ved overtagelsen, men må forventes at have udviklet sig yderligere siden.'

Både [konsulent 2] og [konsulent 3] har uafhængigt rapporteret revnede tagplader, overspændte skruer og revner i både tagryg og tagplader — forhold der i sig selv viser nærliggende risiko.

Fravær af skader i en periode udelukker ikke, at forholdet var til stede ved overtagelsen. Billed- og udtalelsesmateriale dokumenterer dette.

...

Henvisningen til forvittringer er misvisende, idet det kun gælder nogle plader mod nordøst og sydvest, jf. Tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten: 'Tagbelægningen har nogle plader med forvittringer mod nordøst og sydvest.'

Bølgeeternitplader uden asbest har ifølge Aalborg Universitets publikation 'Levetider for bygningsdele...' (Aagaard m.fl., 2012) en middellevetid på 25 år (30 år for velholdte), mens plader med asbest har 60 år (80 år for velholdte). Et tag på 11 år kan derfor ikke betegnes som 'begrænset holdbarhed' i forsikringsmæssig forstand.

Der er konstateret to flækkede tagplader, der derfor dokumenterer et tegn på, at taget er ved at blive utæt, hvilket dokumenterer både skade og nærliggende risiko jf. pkt. 3.1 og 3.5.

- [konsulent 3]: 'Der er flere steder tagplader med overfladerevner. Derudover er der tagplade, som er revnet og, hvor revnen kan ses på undersiden af pladen. Pladen bør skiftes hurtigst muligt, da der er risiko for at der kommer fugt ind i tagrummet. (Revnet plade kan lokaliseres mod syd ved tagspring). Rygningsplader er med overspændte skruer, hvilket har forårsaget at rygningsplader er revnet.'
- [konsulent 2]: 'Der er en plade der er flækket og tætnet som midlertidig løsning med tagtætnere, da man ikke kan få tagpladerne før februar eller april næste år. Den ligger på anden nederste række og på række tre fra vejen.'

Disse forhold kan ikke betegnes som almindelig vedligeholdelse, men falder under forsikringens dækningsområde.

...

Dette er i direkte modstrid med DBF's Konsulent.

- DBF's Konsulent: 'Forholdet vurderes at være til stede ved overtagelsen, men må forventes at have udviklet sig yderligere siden.'

På baggrund af de faglige vurderinger og dokumentationen bør kravet ikke afvises, men behandles som en dækningsberettiget skade. Jeg er åben for at indgå en forhandlingsløsning.

...

Afsluttende konklusion

Sagen dokumenterer, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2023 forelå både aktuelle skader og en nærliggende risiko for yderligere skader på taget, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

- Flere uafhængige fagfolk ([konsulent 1, 2 og 3]) har dokumenteret omfattende revnedannelser, flækkede tagplader, overspændte skruer og monteringsfejl.
- DBF's egen konsulent bekræfter, at forholdene var til stede ved overtagelsen og forventes at udvikle sig yderligere.
- Skaderne fremgår ikke af tilstandsrapporten og er ikke et resultat af almindelig vedligeholdelse.

Ankenævnet for Forsikring

9.

103900

- Fejlmonteringen og materialeskaderne udgør både dækningsberettigede skader og en nærliggende risiko for skade.

På denne baggrund anmodes Ankenævnet for Forsikring om at pålægge DBF at dække udskiftningen af taget, alternativt fremkomme med et konkret og rimeligt tilbud på reparation/udskiftning, der bringer taget i kontraktmæssig stand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 15/3 2023 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagbelægningen har nogle plader med forvittringer mod nordøst og sydvest.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-
2		Der yderste række tagplader mod syd ligger ikke med korrekt overlæg.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	Der var ingen synlige tegn på skade. Pladesamlinger er fuget tæt.

...

SKADER UDEN PÅ CARPORT/UDHUS				
CARPORT/UDHUS - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Tagkonstruktionen har nedbøjning og eftergiver ved betrædning.	Der vurderes ikke nærliggende risiko for følgeskader.	-

"

Af udtalelse af 24/10 2023 fra konsulent 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Indhold i tilbud

1 stk 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, skræreskiver, 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/arbejdsmiljø 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.

Reparation af tag

Afmontering og bortskaffelse af den yderste række plader, der vender forkert, ved fremspringet. Levering og montering af nye B6 plader, der monteres med nye nortonbånd og skruer. De resterende plader på fremspringet løsnes, og rettes til, så de passer med den eksisterende vindskede.

I alt	Pris inkl. moms
I alt inkl. moms	20.494 kr.
Heraf moms	4.099 kr.
 Rabat ved accept af Her-og-nu rabat	 -1.024 kr.
I alt inkl. moms og rabatter (ved accept af Her-og-nu rabat)	19.469 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/1 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Revner i eternit tagplader og rygninger. Generelt mener forsikringstagers tømrer ikke at taget er monteret helt efter montagevejledningen.

Konklusion

Anmeldte skade må tilskrives uhensigtsmæssigt monterede tagplader.

Ved besigtigelsen var der rimfrost på taget. Rimfrosten skjuler nogle af overfladerevnerne, men det vurderes at forholdene kan vurderes ved grundig besigtigelse indefra og udefra, samt ved at finde supplerende oplysninger i de foto og rapporter forsikringstager har indsendt. Inde i tagrummet er der ikke registreret tegn på opfugtning eller vandindtrængning. Der er ikke lysgennemtrængning fra revner i tagplader eller rygninger. Der er ikke anvendt rygningselement for tagrumsudluftning i rygningen, men der er etableret ventilation i begge gavle. Der er udført krydsafstivning for vindtryk i tagrummet, hvilket er vigtigt, da manglende vindafstivning jævnligt giver anledning til revnede tagplader. Udvendigt er der registreret enkelte overfladerevner i eternitpladerne. Revnerne er registreret både ved tagskruerne i tagpladerne, i top- og bundbølger samt midt for top og bundbølge.

Ved flertallet af skruerne i rygningerne er der ligeledes revner, her skyldes revnerne at skruerne er spændt for hårdt. Der er ikke registreret vandindtrængning ved revnerne. Overlægget på tagpladen under rygningen vil opfange vand, som eventuelt trænger gennem revnen i rygningen. Generelt vurderes taget at have minimum 10 års levetid tilbage, men de tagplader der har overfladerevner i

bølgebunden bør enten holdes under observation eller udskiftes, da det må forventes at de kan give anledning til vandindtrængning til tagrummet inden for de nærmeste år. Forsikringstagers tømrer udtrykker ved besigtigelsen bekymring for om der er anvendt tætningsbånd i vandrette samlinger, fordi han ved udbedring af tidligere anmeldt forhold har registreret manglende tæ-

ningsbånd i en samling. Ved besigtigelsen viste jeg tømreren tætningsbånd de steder det var synligt ved gavl mod øst, og tømrer accepterede, at det dokumenterede at der er anvendt tætningsbånd. Forsikringstageres tømrer anviser tagplader i nederste og yderste rækker, som har afskårede hjørner fra fabrik. Efter montagevejledningen anbefales det at anvende hele plader i nederste og yderste rækker af kosmetiske årsager. Der var ved besigtigelsen enighed om, at de fabriks afskårede hjørner ikke har betydning for tæthed eller levetid for taget.

Huset er opført i 1964 efter sædvanlig byggemetode. Taget er udskiftet i 2014, hovedsageligt efter

montagevejledningen, dog er udluftning i gavle frem for udluftning med rygningsmodul ikke i.h.t. vejledningen, ligesom skruer, specielt i rygningen, er spændt for hårdt. Der er ingen følgeskader.

Forholdet vurderes at være til stede ved overtagelsen, men må forventes at have udviklet sig yderligere siden.

Observationer og målinger

Forhold inde i tagrum

...

Ingen gennemgående revner (lysindfald) ved tagplader eller rygninger. Foto 1 og 2.

Foto 3 Tørt tagrum.

Foto 4 Tørt tagrum, ingen revner, vindkryds af taglægte

Foto 5 – 6 Tagflader fremstår intakte, dog med mindre overflade revner.

Foto 7 Mindre overflade revne.

Foto 8 Tætningsbånd monteret.

Forhold på tagflader ved besigtigelse.

Foto 9 Intakt tagflade, dog mindre overfladerevne.

Foto 10 - 11 Rygninger med revne ved overspændte skruer.

Eksempler fra forsikringstageres indsendte rapport fra tømrer.

Placering på tag er vurderes uden at kende præcis placering.

Foto 12 Revne i bølgetop.

Foto 13 Revne i bølgebund.

Foto 14-15 Overflade revner ved rygninger. Foto 14 og 15

Tilstandsrapport

Side 12 punkt 1.

Side 13 punkt 8.

Udbedring og økonomi

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

103900

Tagplader med revner i bølgebund udskiftes. (vurderet til 10-15 stk.)
Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
7-10.000,- kr."

Af udateret udtalelse fra konsulent 2 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tilbygning:

Taget nederste række er lavet forkert af de tidligere tømrer på tilbygningen.

Tagets sidste række, rækken til højre på tagfladen, fra top til bund, er ligeledes lagt forkert. Pladerne er lagt omvendt og derfor ikke nok overlæg og de har så lagt en silikone som er løsnet hele vejen op.

Den nederste række har de skåret i længde, og det gør at hældningen er anderledes og de ikke lå af på lægten og derfor måtte vi fastgøre en ny lægte for at de lå af på noget og kom op og fik samme

hældning. På den nederste række var der ikke gummibånd under samlingerne som der skal være, så spørgsmålet er om det er sparet væk på hele taget eller kun der.

Vindskeden er for lav og tagpladerne er lagt forkert, hvis dette skulle skiftes, skal man skifte vindskeden på hele gavlen ellers bliver det ikke pænt.

Der er en plade der er flækket og tætnet som midlertidig løsning med tagtætner, da man ikke kan få tagpladerne før februar eller april næste år. Den ligger på anden nederste række og på række tre fra vejen.

Hele taget:

Der er mange plader på hele taget der er revner i og næsten flækket. Fejlen er at, dem der har lavet taget, de har spændt skrueerne for hårdt og det kan de ikke holde til. Rygningen er rigtig dårlig, den skaller og flænger ved stort set alle skrue, da de er overspændt."

Af udateret udtalelse fra konsulent 3 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Spørgsmål og svar

...

Tagbelægning

Der er flere steder tagplader med overfladerevner. Derudover er der tagplade, som er revnet og, hvor revnen kan ses på undersiden af pladen. Pladen bør skiftes hurtigst muligt, da der er risiko for at der kommer fugt ind i tagrummet. (Revnet plade kan lokaliseres mod syd ved tagspring). Rygningsplader er med overspændte skrue, hvilket har forårsaget at rygningsplader er revnet. Tagbelægningen kan holde i nogle år endnu, med overfladerevner.

...

Prioritering: Nye Vinduer / Tag

Hvis man skal prioritere nyt tag kontra nye vinduer, bør man prioritere taget først. Tagbelægningen er vigtigst i forhold til at have en tæt klimaskærm. Vinduerne kan vedligeholdes og dermed holde i nogle år endnu.

...

Energivurdering

Ejendommen er ældre, men har løbende gennemgået flere gennemgribende renoveringer såsom efterisolering samt udskiftning af energibesparende bygningsdele. Der er dog medtaget forslag til energiforbedringer, som tager udgangspunkt i vores samtale, ønsker på mødet og ved gennem-

gangen af boligen. Energiforbedringer kan ofte være med til at forbedre komforten og indeklimaet i boligen. Disse fremgår under energitiltag.

Vedligeholdelsesvurdering

Vedr. husets tilstand og generelle punkter som er bemærket og nævnt ved besigtigelsen, fremgår disse under vedligeholdelsesplanen. I vedligeholdelsesplanen er også nævnt skader, som man bør udbedre i umiddelbar nær fremtid, da skaderne kan udvikle sig og medføre skader på andre bygningsdele.

Generelt er huset i fornuftig stand - alderen taget i betragtning.

Vigtig information

Det oplyses at ejendommen ikke har oplevet problemer, eller været udsat for skader, i forbindelse med skybrud eller grundvand. Der er dog medtaget forslag til klimasikring, da fremtidens klimændringer kan betyde øget nedbør og flere skybrud.

Boligrådgiveren forholder sig udelukkende til det byggetekniske, hvorfor du selv bør undersøge, om der foreligger myndighedskrav, som kunne have indflydelse på de drøftede forhold. Udbedlingsmetoder og priser bygger på et faglig skøn, med baggrund i det I har talt om. Priserne er kun vejledende og kan variere grundet evt. skjulte skader, materialevalg etc.

Hvad skal vedligeholdes

Taget er med revnede asbestfrie tagplader og rygningsplader.

Hvordan gør du

Revnede tagplader og rygningsplader udskiftes til nye i samme type og farve som oprindeligt. Hvis der er utilstrækkelig ventilation ved tagfod og kip bør dette etableres da producentens garanti bortfalder ved manglende ventilation. Der er mange revnede tagplader, på alle tagflader og der anbefales en total udskiftning. Hvis der vælges samme tagtype, er det vigtigt at overholde leverandørens anvisninger, da den udvidede produktgaranti der normalt gives, ellers ikke dækker.

Hvad kan der ske hvis du ikke vedligeholder/udbedrer forholdet

Revnerne er placeret i tagpladernes overlæg men vil på sigt udvikle sig, da pladerne er asbestfrie og disse vil udvikle sig hurtigere end i en asbestholdig plade. Der vil på længere sigt være risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner. Revner er i hele pladens længde og gennemgående. Der er risiko for fugtindtrængning til bagved liggende konstruktioner.

Estimeret pris

50.000 – 100.000"

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.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103900

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 1964. Taget er fra 2014 med bølgeeternittag af B7-plader. Den 1/6 2023 overtog klageren ejendommen, og den 16/10 2023 anmeldte klageren, at der var konstateret fejl ved taget på tilbygningen. Selskabet tilbød pr. kulance at dække udbedring af den nederste række tagplader på tilbygningen. Erstatningen blev opgjort til 10.000 kr. før fradrag af selvrisiko. Selskabet afviste at dække udskiftning af tagpladerne i siden med henvisning til, at disse er anmærket med forkert overlæg i tilstandsrapporten. Den 13/12 2024 anmeldte klageren, at der var revner i tagplader på hovedhuset som følge af overspændte skruer. Selskabet har afvist yderligere dækning.

Klageren ønsker at få dækket udskiftning af hele taget på både hovedhus og tilbygning. Klageren har anført, at flere uafhængige fagfolk har bekræftet, at skaderne er langt mere omfattende og alvorlige end blot overfladiske revner. Klageren har anført, at der er dokumenteret omfattende revnedannelser, 2 flækkede tagplader, overspændte skruer og monteringsfejl. Klageren har anført, at der er dokumenteret både aktuel skade og nærliggende risiko for skade, og at skaderne skyldes fejlmontering frem for almindeligt slid. Klageren har anført, at skaderne ikke fremgår af tilstandsrapporten, og at skaderne ikke omfattes af almindelig vedligeholdelse.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det, som selskabet har dækket på tilbygningen. Selskabet har anført, at der 10 år efter oplægningen og mere end 2 år efter overtagelsen ikke er konstateret skader, herunder gennemgående revner eller vandindtrængen, hvorfor der på overtagelsestidspunktet

Ankenævnet for Forsikring

16.

103900

ikke var nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at der er i tilstandsrapporten, er anmærket tagplader med forvittringer, og at det er almindeligt kendt, at bølgeeternitplader uden asbest har en begrænset holdbarhed.

Det fremgår af tilstandsrapport af 15/3 2023 med grå anmærkning, at "tagbelægningen har nogle plader med forvittringer mod nordøst og sydvest... der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader". Det fremgår med gul anmærkning, at "de[n] yderste række tagplader mod syd ligger ikke med korrekt overlæg... Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på underliggende konstruktioner... Der var ingen synlige tegn på skade. Pladesamlinger er fuget tæt".

Det fremgår af tilbud af 24/10 2023 fra konsulent 1 indhentet af klageren, at "Afmontering og bortskaffelse af den yderste række plader, der vender forkert, ved fremspringet. Levering og montering af nye B6 plader, der monteres med nye nortonbånd og skruer. De resterende plader på fremspringet løsnes, og rettes til, så de passer med den eksisterende vindskede... alt inkl. moms og rabatter (ved accept af Her-og-nu rabat) 19.469 kr."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/1 2025, at "Anmeldte skade må tilskrives uhensigtsmæssigt monterede tagplader. Ved besigtigelsen var der rimfrost på taget. Rimfrosten skjuler nogle af overfladerevnerne, men det vurderes at forholdene kan vurderes ved grundig besigtigelse indefra og udefra, samt ved at finde supplerende oplysninger i de foto og rapporter forsikringstager har indsendt. Inde i tagrummet er der ikke registreret tegn på opfugtning eller vandindtrængning. Der er ikke lysgennemtrængning fra revner i tagplader eller rygninger. Der er ikke anvendt rygningselement for tagrumsudluftning i rygningen, men der er etableret ventilation i begge gavle. Der er udført krydsafstivning for vindtryk i tagrummet, hvilket er vigtigt, da manglende vindafstivning jævnligt giver anledning til revnede tagplader. Udvendigt er der registreret enkelte overfladerevner i eternitpladerne. Revnerne er registreret både ved tagskruerne i tagpladerne, i top- og bundbølger samt midt for top og bundbølge. Ved flertallet af skruerne i rygningerne er der ligeledes revner, her skyldes revnerne at skruerne er spændt for hårdt. Der

er ikke registreret vandindtrængning ved revnerne. Overlægget på tagpladen under rygningen vil opfange vand, som eventuelt trænger gennem revnen i rygningen. Generelt vurderes taget at have minimum 10 års levetid tilbage, men de tagplader der har overfladerevner i bølgebunden bør enten holdes under observation eller udskiftes, da det må forventes at de kan give anledning til vandindtrængning til tagrummet inden for de nærmeste år. Forsikringstagers tømrer udtrykker ved besigtigelsen bekymring for om der er anvendt tætningsbånd i vandrette samlinger, fordi han ved udbedring af tidligere anmeldt forhold har registreret manglende tætningsbånd i en samling. Ved besigtigelsen viste jeg tømreren tætningsbånd de steder det var synligt ved gavl mod øst, og tømrer accepterede, at det dokumenterede at der er anvendt tætningsbånd. Forsikringstageres tømrer anviser tagplader i nederste og yderste rækker, som har afskårede hjørner fra fabrik. Efter montagevejledningen anbefales det at anvende hele plader i nederste og yderste rækker af kosmetiske årsager. Der var ved besigtigelsen enighed om, at de fabriks afskårede hjørner ikke har betydning for tæthed eller levetid for taget... Taget er udskiftet i 2014, hovedsageligt efter montagevejledningen, dog er udluftning i gavle frem for udluftning med rygningsmodul ikke i.h.t. vejledningen, ligesom skruer, specielt i rygningen, er spændt for hårdt. Der er ingen følgeskader. Forholdet vurderes at være til stede ved overtagelsen, men må forventes at have udviklet sig yderligere siden".

Det fremgår af udateret udtalelse fra konsulent 2 indhentet af klageren, at "**Tilbygning:** Taget nederste række er lavet forkert af de tidligere tømrer på tilbygningen. Tagets sidste række, rækken til højre på tagfladen, fra top til bund, er ligeledes lagt forkert. Pladerne er lagt omvendt og derfor ikke nok overlæg og de har så lagt en silikone som er løsnet hele vejen op. Den nederste række har de skåret i længde, og det gør at hældningen er anderledes og de ikke lå af på lægten og derfor måtte vi fastgøre en ny lægte for at de lå af på noget og kom op og fik samme hældning. På den nederste række var der ikke gummibånd under samlingerne som der skal være, så spørgsmålet er om det er sparet væk på hele taget eller kun der. Vindskeden er for lav og tagpladerne er lagt forkert, hvis dette skulle skiftes, skal man skifte vindskeden på hele gavlen ellers bliver det ikke pænt. Der er en plade der er flækket og tætnet som midlertidig løsning med tagtætner, da man ikke kan få tagpladerne før februar eller april næste år. Den

ligger på anden nederste række og på række tre fra vejen. **Hele taget:** Der er mange plader på hele taget der er revner i og næsten flækket. Fejlen er at, dem der har lavet taget, de har spændt skruerne for hårdt og det kan de ikke holde til. Rygningen er rigtig dårlig, den skaller og flænger ved stort set alle skruer, da de er overspændt".

Det fremgår af udateret udtalelse fra konsulent 3 indhentet af klageren, at "Der er flere steder tagplader med overfladerevner. Derudover er der tagplade, som er revnet og, hvor revnen kan ses på undersiden af pladen. Pladen bør skiftes hurtigst muligt, da der er risiko for at der kommer fugt ind i tagrummet. (Revnet plade kan lokaliseres mod syd ved tagspring). Rygningsplader er med overspændte skruer, hvilket har forårsaget at rygningsplader er revnet. Tagbelægningen kan holde i nogle år endnu, med overfladerevner... **Hvad skal vedligeholdes** Taget er med revnede asbestfrie tagplader og rygningsplader.... **Hvordan gør du** Revnede tagplader og rygningsplader udskiftes til nye i samme type og farve som oprindeligt. Hvis der er utilstrækkelig ventilation ved tagfod og kip bør dette etableres da producentens garanti bortfalder ved manglende ventilation Der er mange revnede tagplader, på alle tagflader og der anbefales en total udskiftning. Hvis der vælges samme tagtype, er det vigtigt at overholde leverandørens anvisninger, da den udvidede produktgaranti der normalt gives, ellers ikke dækker. **Hvad kan der ske hvis du ikke vedligeholder/udbedrer forholdet** Revnerne er placeret i tagpladernes overlæg men vil på sigt udvikle sig, da pladerne er asbestfrie og disse vil udvikle sig hurtigere end i en asbestholdig plade. Der vil på længere sigt være risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner. Revner er i hele pladens længde og gennemgående. Der er risiko for fugtindtrængning til bagved liggende konstruktioner. **Estimeret pris** 50.000 – 100.000".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten og selskabets kulancemæssige erstatning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport den 10/1 2025, at der er registreret enkelte overfladerevner i eternitpladerne, at der inde i tagrummet ikke er registreret tegn på opfugtning eller vandindtrængning, og at der ikke er lysgennemtrængning fra revner i tagplader eller rygninger. Der er således ikke konstateret gennemtrængning af vand/fugt som følge af revnerne.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et asbestfri bølgeeternittag, og at tagbelæggninger af asbestfri eternit kan have en forholdsvis begrænset levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende asbestholdige eternittage, og nævnet finder, at den kortere levetid for et asbestfrit eternittag ikke er et forhold, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til tidligere kendelser om levetid for asbestfri eternittage, herunder sagerne 99680, 97000, 84663, 84120 og 77096.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med grå anmærkning, at tagbelægningen har nogle plader med forvittringer mod nordøst og sydvest. Videre fremgår det med gul anmærkning, at den yderste række tagplader mod syd ikke ligger med korrekt overlæg, og at forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren en kulancemæssig erstatning på 10.000 kr. inden fradrag af selvrisko til udbedring af de nederste tagpladerækker på tilbygningen.

Ankenævnet for Forsikring

20.

103900

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at eventuel manglende udluftning med rygningssmodul, overspændte skruer, afskårede hjørner på tagplader i nederste og yderste rækker, og det forhold, at plader ikke ligger med det rigtige overlæg, og at vindskeden på tilbygningen er for lav, har medført skade, eller at der er nærliggende risiko for skade som følge heraf. Der er der- ved ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække omkostningerne til udbedring heraf. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/1 2025, at der ikke er registreret vandindtrængen ved revnerne, og at overlægget på tagpladen under rygningen vil opfange vand, som eventuelt kan trænge gennem revnen i rygningen. Det fremgår også, at de fabriksafskårede hjørner ikke har betydning for tagets tæthed eller levetid, og at der ikke er følgeskader som følge af udluft- ning i gavle og overspændte skruer.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder at konsulent 1 og 2 har konstateret, at 1-2 tag- plader er flækket/revnet igennem – kan ikke føre til andet resultat. Nævnet har i den forbindel- se lagt vægt på, at der er tale om et begrænset antal tagplader (maksimalt 2), som er revnet hele vejen igennem, og at forholdet først er anmeldt mere end 1,5 år efter overtagelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen