

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 103907:

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 og brev af 3/7 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Dansk Boligforsikring A/S tilpligtes at betale for udgiften til udskiftningen af hele tagbelægningen.

...

PÅSTAND:

Dansk Boligforsikring A/S tilpligtes at betale for udgiften til udskiftningen af hele tagbelægningen.

Subsidiært at betale for udgiften for nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen.

SAGSFREMSTILLING:

Forsikringstager overtager den 01.11.2022 en fritidsejendom på adressen ... **(bilag 1)**. Fritidsejendommen er opført i 2011 **(bilag 2)**.

Der er forsikringsdækning via ejerskifteforsikring, police af 18.10.2022. **(bilag 3)**.

Ejerskifteforsikringen blev tegnet, og pengene til dækning af forsikringspræmien blev overført den 20.10.2022 **(bilag 4)**.

Da der opstår fugtproblemer med taget - hvilket særligt ses på tagets udhæng, som bliver delvist sort – anmelder forsikringstager det til ejerskifteforsikringen. Manglen fremgår ikke af tilstandsrapporten **(bilag 2)**, og er derfor dækket af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen får den 20.08.2024 en konsulent til at besigtige forholdet **(bilag 5)**. Ifølge besigtigelsesnotatet har enkelte shingles løftet sig, der findes misfarvninger partielt på undersiden

af træbrædderne og der er råd i enden af det nederste tagbræt mod sydvest. Konsulenten vurderer, at årsagen hertil er, at det har været for koldt ved montering af shingles i februar-marts 2011. Konsulentens tagdækker vurderer, at taget kan repareres ved at brænde shingles fast.

Tagets søm rustet væk, der trænger vand ind, shingles er løs og der er allerede skimmeldannelse, hvorfor der må frygtes udvikling af råd og svamp. Vi er bekendt med, at der ved besigtigelsen den 20.08.2024 (**bilag 5**) måles normal fugt i tagbrædderne, men bemærker, at de hidtidige undersøgelser har været punktvis - den korrekte undersøgelse skal ske under isoleringen. Hvis ikke indtrængen af vand og fugt stoppes nu, vil der være følgeskader.

Ejerskifteforsikringen har den 19.09.2024 tilbudt at dække skaden gennem reparation, således at enkelte shingles udskiftes og fastgøres (**bilag 6**). Denne reparation af taget koster kr. 7.925,00 (**bilag 7**).

Denne løsning har forsikringstager ikke været tilfreds med, da den ikke garanterer en effektiv løsning, og sandsynligvis ikke lever op til tagets restlevetid indtil 2051 (**bilag 5**).

Forsikringstager klager over ejerskifteforsikringens afgørelse den 07.02.2025 (**bilag 8**). Ejerskifteforsikringen fastholder den 12.02.2025 afgørelsen om reparation (**bilag 9**), hvorfor denne klage til Ankenævnet for Forsikring har været nødvendig.

Forsikringstager kontakter ejerskifteforsikringens tagdækker ..., og det aftales, at ejerskifteforsikringens tagdækker besigtiger fritidsejendommen den 25.04.2025. Under besigtigelsen oplyser ejerskifteforsikringens tagdækker, at tilbuddet til forsikringen alene er givet på baggrund af en opfordring fra ejerskifteforsikringen, og at tagdækkeren ikke selv har haft mulighed for at besigtige fritidsejendommen før tilbuddet blev givet. Ejerskifteforsikringens tagdækker oplyser under besigtigelsen, at alle shingles ikke er limet fast med bitumin, og at der skal nye shingles på hele taget (**bilag 10**).

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende

at forsikringstager overtager fritidsejendommen den 01.11.2022 (**bilag 1**), og at der er tegnet en ejerskifteforsikring (**bilag 3**).

at tagets fugtproblemer ikke fremgår af tilstandsrapporten, hvorfor manglen er omfattet af ejerskifteforsikringen (**bilag 2**).

at der trænger vand ind igennem taget, shingles er løs og der er allerede skimmeldannelse, hvorfor der må frygtes udvikling af råd og svamp. En reparation af taget er derfor ikke tilstrækkeligt.

at konsulentens hidtidige undersøgelser alene har været punktvis (**bilag 5**).

at en reparation ikke garanterer en effektiv løsning, og sandsynligvis ikke lever op til tagets restlevetid indtil 2051 (**bilag 5**).

at forsikringstager den 07.02.2025 har klaget over ejerskifteforsikringens afgørelse (**bilag 8**), men at ejerskifteforsikringen den 12.02.2025 har fastholdt deres afgørelse om reparation (**bilag 9**), hvorfor en klage til Ankenævnet for Forsikring er nødvendigt.

at ejerskifteforsikringens tagdækker under besigtigelsen den 25.04.2025 oplyser, at alle shingles ikke er limet fast med bitumin, og at der skal nye shingles på hele taget (**bilag 10**)."

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

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning:

Klagen vedrører klagers tag, som klager ønsker udskiftet under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en reparation.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 2011, beliggende [adresse] den 29. oktober 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 30. marts 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 11. juli 2024 anmelder klager, at udhænget er begyndt at blive sort nogle steder. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 20. august 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 19. september 2024 meddeler DBF dækning til en reparation af taget.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, da klager mener, at udbedringsmetoden er utilstrækkelig. Den 7. november 2024 fastholdes dækningsomfang og udbedringsmetode. 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 tagbelægningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. oktober 2022 var forhold ved tagbelægningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise størrelsen af sit krav, og at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig til at udbedre den dækkede skade.

Der er tale om et sommerhus opført i 2011 med tagbelægning af tagpap shingles på tagbrædder.

Ved DBF's besigtigelse ses sorte aftegninger på undersiden af udhængsbrædder de steder, som konsulenten har markeret på plantegningen (bilag 5, side 7). Konsulenten beskriver, at disse primært ses de steder, hvor udhænget er i skygge.

Konsulenten måler normal fugt i udhæng/tagbrædder hele huset rundt, og der konstateres ingen nedbrud i træet ud over et enkelt tagbræt med partielt råd.

Der ses og måles ingen tegn på opfugtninger inde i boligen, hvor der er loft til kip.

Der ses enkelte shingles, som har løftet sig, og tagfoden mod øst og delvist mod vest er løs. Konsulenten vurderer, at det kan skyldes, at taget er lagt om vinteren (huset er bygget i februar-marts). Shingles bør helst lægges om sommeren ved højere temperaturer, så emnerne kan smelte sammen.

DBF har dækket en fastgørelse af de løse shingles samt en udskiftning af tagbrættet med begyndende nedbrud, iht. tilbud (bilag 7). De sorte aftegninger kommer nedefra og har alene kosmetisk betydning. De har ingen sammenhæng med de løse shingles.

Klager har fremlagt en mail, som klager selv skriver til [tagdækker], som har givet tilbud på reparation af taget. Håndværkerens eneste kommentar til klagers mail er, at han ikke har kaldt det byggesjusk. Korrespondancen dokumenterer ikke, at selskabets reparation ikke er tilstrækkelig, og at det skulle være nødvendigt at udskifte taget.

Taget har ligget i 13 år på tidspunktet for klagers anmeldelse, og der er nu gået næsten 3 år siden overtagelsen. På besigtigelsestidspunktet er der ingen skader konstateret ud over det udhængsbræt, som DBF har dækket en udskiftning af. Der er ikke konstateret vandindtrængning i boligen.

På den baggrund er det DBF's opfattelse, at klager ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode, hvor taget gennemgås for løse shingles, som fastgøres korrekt, ikke er tilstrækkelig, og at en udskiftning af taget er påkrævet.

Klagers krav bør derfor afvises."

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

"Påstandsbeløbet fremkommer ved tilbud på arbejdet på taget - **bilag 12**. Tilbudsgiver – [tagdækker] er den håndværker indklagede bad om tilbud fra, men hvor tilbuddet skulle afgives uden besigtigelse. Efter besigtigelse er bilag 12 fremkommet. Det er således indklagedes 'egen' håndværker der afgiver tilbuddet.

Indklagedes svarskrift giver anledning til følgende bemærkninger:

Det fremgår af svarskriftet, at der er enighed om, at der er en skade, hvor der er forsikringsdækning til. Sagen drejer sig derfor alene om reparationsomfanget. Indklagede referer til sin 'konsulent'. Her menes sikkert [person] der besigtigede skaden, og herefter blev [tagdækker] involveret af indklagede på dennes vegne. Fra [tagdækker] kom [person 2]. Der er i svarskriftet også en del skriveri, der ikke har juridisk relevans for så vidt, angår nærværende skade. Som **bilag 11** frem-

lægges korrespondancen med tagdækkeren, der repræsenterer og ikke mindst er anvendt af indklagede. Af korrespondancen fremgår:

1. tagdækker har ikke tidligere besigtiget skaden, men har alene afgivet et indledningsvist tilbud på baggrund af oplysninger modtaget fra indklagede.
2. der foreligger referat, hvilket også ifølge indklagede alene fragås på punktet 'rent byggesjusk'.
3. Det øvrigt anførte må derfor være korrekt, og der er anført, at ingen shingleser rigtigt limet med bithumen og det skal derfor gøres for så vidt angår hele taget. Tagdækkeren har også angivet en mulig årsag til at arbejdet kan være udført i en periode, hvor det var for koldt, hvorfor bithumen ikke har den korrekte virkning. Herudover er der mere end et bræt der skal udskiftes. Arbejdets omfang og prisen herfor fremgår af **bilag 12**."

Selskabet har i brev af 19/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har d.d. uploadet korrespondance mellem selskabet og [tagdækker], som også har kontaktet mig telefonisk for at tage kraftigt afstand fra klagers udlægning af sagen. Tilbuddet på et nyt tag er kun udarbejdet, fordi klager ønskede det. Man kan sagtens reparere taget og udskifte 1-2 brædder med råd (DBF dækker begge, hvis der er råd i to). DBF har ikke yderligere bemærkninger."

Klagerens advokat har i brev af 10/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes replik giver anledning til følgende bemærkninger:

Bevisbedømmelsen er fri, men det er tankevækkende at indklagede får svar fra [tagdækker] (bilag 12) og referatet, der er fremsendt til Tagdækning står uimodsagt, indtil forsikringen - sikkert en stor kunde – 'trykker Tagdækning på maven'.

Alene tanken om hvilke overvejelser Tagdækning gør sig, når en stor kunde spørger 'kan det have sin rigtighed' lader ane, hvilken retning et svar bør tage.

Bemærkningen om at shingles ikke er limet fast med bithumen og der skal gøres noget ved hele taget (bilag 10) taler for sig selv og kan næppe trækkes tilbage.

Den 'lille løsning' kan kun ses ud fra en betragtning om at 'alt kan vel lappes sammen' - men det er ikke den rigtige løsning.

Der bør derfor træffes afgørelse i overensstemmelse med det helt frivilligt afgivne tilbud, der er i overensstemmelse med de helt frivillige overvejelser der ligger til grund (affattet i bilag 10) - altså inden Tagdækning kommer på bedre tanker - måneder senere - efter en alvorlig samtale."

Selskabet har i brev af 22/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers seneste processkrift indeholder ingen nye oplysninger - blot usaglige beskyldninger. Dansk Boligforsikring har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

103907

Klagerens advokat har i brev af 17/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af mine klient fremsendes hermed yderligere dokumentation i sagen i form af fotos, som giver anledning til følgende supplerende bemærkninger til sagsforløbet og skadens udvikling.

Skaden blev anmeldt til Dansk Boligforsikring den 11. juli 2024. Allerede i juli 2024 blev mine klienter

gjort opmærksomme på skadens alvor af en tagdækker, som de havde rådført sig med. Tagdækkeren oplyste, at der var tale om en betydelig skade, som burde udbedres hurtigst muligt for at undgå yderligere forværring.

Efter en periode med omfattende skriftveksling med ejerskifteforsikringen foretog forsikringens konsulent, ... , besigtigelse af ejendommen den 20. august 2024. Besigtigelsen fandt sted midt på sommeren i en tør periode. Set i bakspejlet må det konstateres, at fugtforholdene på dette tidspunkt var vanskelige at konstatere. Konsulenten foretog endvidere ikke målinger direkte ved taget, men undersøgte forholdene indvendigt uden at gå under isoleringen.

Resultatet af besigtigelsen var, at forsikringen vurderede, at der kun forelå en begrænset skade.

Efterfølgende fremsendte forsikringens tagdækker et tilbud. Tagdækkeren oplyste imidlertid selv, at han ikke personligt havde besigtiget ejendommen, men alene havde afgivet tilbud på baggrund af de oplysninger, der var modtaget fra forsikringsselskabet.

Den efterfølgende korrespondance fra forsikringens side gav mine klienter det indtryk, at fokus primært var rettet mod at begrænse eller undgå en udbetaling frem for at finde en reel løsning på skaden.

I løbet af vinteren 2024/2025 forværredes skaden markant. Træværket under tagpappen sugede vand, de sorte misfarvninger bredte sig, og omkring papsømmene opstod der tydelige rustpletter. Samtidig viste det sig, at der var utætheder flere steder, herunder særligt omkring skorstenen. Under perioder med længerevarende regn - herunder i sommeren 2025 - løb vand ned langs skorstenen og loftet og dryppede ned i stuen.

Det viste sig endvidere, at næsten alle tagpapshingles sad løst og måtte udskiftes. Dette blev også bekræftet af forsikringens egen tagdækker, Der var desuden behov for udskiftning af flere brædder. Tagdækkeren har begrundet dette med, at shingles formentlig er monteret i en kold periode under opførelsen, hvilket har medført, at bitumen ikke har bundet korrekt, og at shingles derfor ikke har haft tilstrækkelig vedhæftning.

Disse forhold burde ikke forekomme. Ifølge tilstandsrapporten fra 2022 er tagets restlevetid vurderet af den byggesagkyndige --- til at række frem til år 2051, dvs. ca. 25 år fra rapportens udarbejdelse. Den faktiske tilstand har imidlertid vist sig at være væsentligt ringere end forudsat.

[Tagdækker] har endvidere bekræftet, at taget burde udskiftes, og at dette burde ske uden yderligere udsættelse. Der blev indhentet tilbud herpå, ligesom der også blev indhentet tilbud fra et andet tagdækkerfirma.

Det andet tagdækkerfirma har efterfølgende udført arbejdet, idet utæthederne - særligt omkring skorstenen - nødvendigvis måtte udbedres inden endnu en vinter. I forbindelse med arbejdet blev der optaget en række fotos, som dokumenterer tagets dårlige tilstand. Disse fotos er vedlagt som bilag.

Billederne viser blandt andet, at flere brædder måtte udskiftes, at shingles sad løst, var delvist knækkede eller ikke sluttede tæt, at udluftningen var forurenset med hø og andet materiale, at der løb vand ned ad loftet fra skorstenen, at visse brædder var rådnet, samt at dele af taget var markant fugtigt - selv efter mange timers sol.

Samlet set var tagets tilstand ikke sådan, at mine klienter med ro i sindet kunne afvente endnu en vinter. Der var en reel risiko for alvorlige skader på tagkonstruktionen, hvilket mine klienter ikke kunne - eller burde - acceptere, da dette samtidig ville kunne føre til et væsentligt forhøjet erstatningskrav.

Mine klienter har tegnet ejerskifteforsikring netop med henblik på at være dækket for alvorlige bygningskader. På denne baggrund er det deres opfattelse, at forsikringen ikke kan afvise at dække den konstaterede skade.

På denne baggrund anmodes Klagenævnet om at inddrage de fremsendte bilag og ovenstående bemærkninger ved den videre behandling af sagen."

Selskabet har i brev af 22/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 17. december 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Det er svært at se, hvad formålet med klagers seneste høringssvar er. De fremlagte billeder viser de forhold, som DBF har konstateret og dækket. For så vidt angår billederne af vand på gulvet, så viser de ikke, hvor der eventuelt måtte være utætheder, og DBF kan ikke forholde sig nærmere til dem.

Klager har ikke fremlagt oplysninger, som godtgør, at en reparation som dækket af DBF ikke var tilstrækkelig.

For så vidt angår [tagdækker], så er klagers oplysninger ikke korrekte som dokumenteret med bilag B. Tagdækkeren, som havde besigtiget ejendommen, før han afgav sit første tilbud, har aldrig sagt, at taget ikke kan repareres. Klager ønskede ikke dette.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan og bør behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 5/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring (DBF) har anerkendt, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Tvisten

angår således ikke, om der er tale om en forsikringsbegivenhed, men alene skadens omfang samt hvilken udbedringsmetode der var nødvendig for at bringe taget i kontraktmæssig stand. Sagen reducerer sig dermed til spørgsmålet, om DBF's regulering reelt svarede til det konstaterede skadebillede.

Besigtigelsen og den oprindelige regulering

Skaden blev anmeldt den 11. juli 2024. DBF's *konsulent* besigtigede ejendommen den 20. august 2024 i en tør sommerperiode. Der blev ikke foretaget undersøgelser under isoleringen eller ved de konstruktivt kritiske samlinger, ligesom der ikke blev gennemført destruktive indgreb. På dette grundlag vurderede DBF, at der alene forelå en begrænset skade, og der blev herefter indhentet tilbud på ubedring.

Det bemærkes i den forbindelse, at det første tilbud blev afgivet uden, at tagdækkeren selv havde foretaget selvstændig besigtigelse af taget, men alene på baggrund af oplysninger fra forsikrings-selskabet.

Den efterfølgende faglige gennemgang

Efterfølgende blev taget fysisk besigtiget af DBF's egen *tagdækker*, Ved denne gennemgang blev det konstateret,

- at shingles flere steder ikke var korrekt vedhæftet,
- at de sad løst eller var delvist knækkede,
- at sammenklæbningen var utilstrækkelig - formentlig som følge af montering i koldt vejr - og
- at flere underliggende brædder skulle udskiftes.

Det blev i den forbindelse tilkendegivet, at taget måtte nedtages og genklæbes. Disse konstateringer dokumenterer, at skadens omfang var væsentligt større end forudsat ved DBF's oprindelige regulering.

Skadens udvikling og dokumentation

I løbet af vinteren 2024/2025 forværredes forholdene markant. Der opstod synlig vandindtrængning omkring skorstenen, rustdannelser ved papsøm, sorte misfarvninger i konstruktionen samt fugtophobning i træværket. Under perioder med længerevarende regn løb vand ned langs skorstenen og videre ind i boligen.

Fotodokumentationen viser ikke blot de forhold, som DBF allerede har anerkendt, men en generel svækkelse af tagets funktionsevne som samlet konstruktion. Skadens karakter bestod ikke i en isoleret utæthed, men i en omfattende, svigtende vedhæftning og konstruktion.

Når DBF anfører, at billederne ikke dokumenterer konkrete utætheder, overses det afgørende, nemlig at svigtet netop var konstruktionsmæssigt og gennemgående.

Spørgsmålet om reparation

DBF har anført, at klager ikke ønskede reparation. Dette bestrides. Min klient ønskede en fagligt forsvarlig og tilstrækkelig ubedring. Det, min klient ikke ønskede, var 'en begrænset lapning', som

ikke svarede til det faktiske skadeomfang og som - efter den efterfølgende gennemgang - ikke ville afhjælpe problemet.

Der kræves en korrekt udbedring og ikke en utilstrækkelig lapning", når det dokumenterede skadebillede tilsiger, at en begrænset reparation ikke er fyldestgørende.

Endvidere bemærkes der at tilstandsrapporten fra 2022 vurderede tagets restlevetid til ca. 25 år. Den faktiske tilstand med utilstrækkelig vedhæftning, løse shingles og rådskader harmonerer ikke med denne vurdering og understøtter, at der forelå en væsentlig konstruktionsmæssig mangel.

På tidspunktet for udbedringen forelå en reel risiko for yderligere skader på konstruktionen ved fortsat udsættelse. I denne situation kunne min klient ikke afvente endnu en vinter med dokumenteret vandindtrængning. Den gennemførte løsning var nødvendig for at begrænse yderligere tab og må anses for både sagligt og proportionalt begrundet.

Samlet vurdering

DBF har anerkendt forsikringsbegivenheden. DBF's egen fagperson konstaterede forhold, der rækker ud over den oprindelige regulering. Skaden udviklede sig og blev dokumenteret. Klager gennemførte en nødvendig udbedring for at forhindre yderligere skade.

Det gøres gældende, at DBF's regulering ikke svarer til det faktiske og dokumenterede skadeomfang.

På den baggrund anmodes nævnet om at lægge det dokumenterede skadebillede og den nødvendige udbedringsmetode til grund ved afgørelsen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 30/3 2022 fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid

Oplysninger om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

...

Tagbelægning – Tagpap/tagduge

Taget er lagt 2011.. Forventes udskiftet 2051

Inddækninger

Taget er lagt 2011... Forventes udskiftet 2071"

Af skadesanmeldelse af 11/7 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 01/06/2024
Hvordan blev skaden opdaget? Ved optisk syn.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) udhæng ved taget bliver delvis sort nedenunder

...

Hvad er årsagen til skaden? Åbenbart er taget ikke tæt. Det kan være, at der er en del søm som går igennem og dermed skaffer en utæthed, som medfører at træet nedenunder rådner. I forbindelse med køb blev der konstateret at taget er fuldstændig tæt og holder op til år 2051.

Hvor er skaden lokaliseret? Rundt omkring huset forskellige steder"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/8 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Udhæng bliver delvist sort nedenunder

...

Konklusion

Årsagen til forholdet, er at det kan have været for koldt ved monteringen af taget, det er bygget i februar-marts hvor der er lave temperaturer. Et shingles tag skal helst lægges om sommeren ved højere temperaturer så emnerne kan smelte sammen.

Der er enkelte shingles, som har løftet sig, tagfoden mod øst og delvis mod vest er løs mellem shingles og fod blik, der ses misfarvninger partielt på undersiden aftagbrædderne, der er råd i enden af det nederste tagbræt mod sydvest (se foto og plantegning), fod blikket er fastgjort med papsøm og underpappen er som normalt ført under fod blikket, det fugt/vand som kommer ind på fod blikket, har risiko for at kunne ledes ned i tagbrædderne via papsøm, som det er sket hvor der er råd i enden på et tagbræt.

Der måles normal fugt i tagbrædderne ved udhængene, der måles normal fugt indvendigt i beboelsen i vægge og lofter, der er ingen tegn på utætheder, og forsikringstager har aldrig oplevet indtrængende vand.

De sorte aftegninger vurderes hovedsageligt at komme fra udeluften, som bringer fugt og vækst med fra vinden, de sorte aftegninger er mest udbredt hvor der er mindst sol/varme, og ved badeværelset hvor den fugtige luft fra udluftning via vinduet, rammer undersiden af udhænget, samtidigt ligger huset kystnært så der vil kunne opleves saltholdig havgus.

Huset er fra 2011, det er en sædvanlig byggemetode, shingles kunne have bedre vedhæftning især ved tagfoden, følgeskade er nedbrud/råd i et tagbræt ende.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Der ligger et tilbud på sagen som er for omfattende, håndværkeren har udtalt at man ikke kan reparere et tag med shingles, min mest brugte tagdækker har ud fra fotos vurderet, at han godt kan reparere taget ved at brænde shingles fast igen.

...

Observationer og målinger

...

Ankenævnet for Forsikring

12.

103907

Plantegning med tagbrædder i udhænget.

Foto 1



Der måles normal fugt og træet er intakt, væksten er på overfladen.

Foto 2



Udhænget mod øst ses partielt med sorte aftegninger, i dette fag er det mest udbredt tæt ved badeværelset.

Foto 4



Der måles normal fugt i tagbrædderne/udhænget hele vejen rundt.

Plantegning med shingles.

Foto 5



Enkelte shingles har ikke fuld vedhæftning.

Foto 6



Shingles mangler vedhæftning på fodblikket, man har forsøgt at lime det på, limen har mistet vedhæftningen.

Ankenævnet for Forsikring

13.

103907

Foto 7



Samme som foto 6.

Foto 8



Samme som foto 6.

...

Plantegning med målinger indvendigt

Der ses eller måles ingen tegn på opfugtninger

Der måles normal fugt i lofterne

...

Der måles normal fugt i indervæg/indersiden af bjælkerne"

Af udateret tilbud fra tagdækker fremgår bl.a.:

"Tilbud

Ang. Shingelstag

...

Svejsning og shingels på hele taget

Udskifte papbræt ca 1 m

...

I alt inkl. moms

7.925,00"

Af klagerens e-mail til tagdækker af 2/5 2025 fremgår bl.a.:

"Tak fordi du deltog i besigtigelsesterminen hos os, ved adressen...

Her har du bekræftet, at du gav tilbuddet til forsikringen Dansk Boligforsikringen (se vedlagt) på grund af en opfordring af forsikringen og ikke selv har været ud og se på bygningen og dermed ikke selv har vurderet de nødvendige reparationer.

Vi har sammen set på huset og din konklusion er, at du mener det er 'rent' byggesjusk.

Alle Shingles er ikke rigtigt limet fast med bitumen, og her skal der gøres noget ved hele taget.

Højst sandsynligt har man foretaget arbejdet ved bygningen af taget under en periode, hvor det var for kold, hvilket medfører, at det flydende bitumen ikke virker ordentlig og dermed sidder alle shingles mere eller minder løse.

Også skal der mere end et bræt udskiftes.

Ankenævnet for Forsikring

14.

103907

Du sender et tilbud på reparationen af hele taget, måske med en virkelig tætte listetag."

Af tagdækkers e-mail til klageren af 5/5 2025 fremgår bl.a.:

"Lige for afklaring
Jeg har ikke kaldt det byggesjusk."

Af klagerens e-mail til advokaten af 7/5 2025 fremgår bl.a.:

"Nu trækker han i land.
Han har altså sagt 'byggesjusk' fuldstændig tydeligt. [Vi] har hørt det."

Af tilbud fra tagdækker af 13/5 2025 fremgår bl.a.:

"listedækning på eksis. Tagflade af shingels 20 gr
liste afstand 109 cm c-c underliggende kappe
tagets opbygning:
1 lag pf 4000 sbs svejset til underlaget
1 lag pf 5500 fuldsvejset
mineraluldslister
standard alu-tagfod og vindskede
rygningsudluftning
der bliver skiftet 2 brædder i underbeklæning grundet råd
...
**I alt inkl. moms
139.377,50"**

Af selskabets e-mail til tagdækker af 5/9 2025 fremgår bl.a.:

"Du har udarbejdet vedhæftede to tilbud på hhv. reparation af taget og udskiftning af taget på ovennævnte ejendom.

Vores kunde oplyser, at du efter at have været på ejendommen ikke længere mener, at man kan reparere taget ved at lime løse shingles fast og udskifte bræt (brædder?) med nedbrud. Vores kunde henviser til vedhæftede korrespondance med dig.

Er det korrekt, at taget ikke kan repareres?"

Af tagdækkers e-mail til selskabet af 10/9 2025 fremgår bl.a.:

"Nej det er ikke korrekt
Jeg kan stadig reparere taget. det er blevet dyrere siden mit tilbud men det er kundens skyld
Det er kunden selv der ikke ønsker taget repareret men vil have et helt nyt tag."

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog en fritidsejendom, opført i 2011, den 1/11 2022. Den 11/7 2024 anmeldte klageren, at tagudhænget var begyndt at blive sort nogle steder. Ejendommens tagbelægning er tagpapshingles på tagbrædder. Selskabet har tilbudt at dække en reparation således, at enkelte shingles udskiftes og fastgøres. Klageren ønsker, at selskabet dækker en udskiftning af hele tagbelægningen, subsidiært betaler for udgiften for nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen.

Klageren har anført, at tagets søm ruster væk, at der trænger vand ind, at shingles er løse, og at der allerede er skimmeldannelse, hvorfor der frygtes, at der kan udvikles råd og svamp. Klageren har anført, at den korrekte undersøgelse af fugtforholdene bør ske under isoleringen. Klageren har anført, at selskabets løsning, hvor enkelte shingles udskiftes, ikke er tilstrækkelig eller effektiv og sandsynligvis ikke lever op til tagets restlevetid indtil 2051. Klageren har anført, at selskabets hyppigt anvendte tagdækker har besigtiget ejendommen den 25/4 2025 og under besigtigelsen har oplyst, at alle shingles ikke er limet fast med bitumen, og at der skal nye shing-

les på hele taget. Klageren har anført, at tagdækkeren alene har gjort indsigelse mod et af klageren udarbejdet referat med den bemærkning, at han aldrig har sagt, at der var tale om "rent byggesjusk", og at han først modsatte sig referatet fuldstændigt, efter at selskabet, formentlig en større kunde, kontaktede ham.

Selskabet har anført, at der ses enkelte shingles, som har løftet sig. Selskabet har anført, at de sorte aftegninger kommer nedefra og alene har kosmetisk betydning og dermed ingen sammenhæng har med de løse shingles. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret vandindtrængning i boligen, og på tidspunktet for selskabets besigtigelse er der ingen skader konstateret udover det udhængsbræt, som selskabet har dækket en udskiftning af. Selskabet har anført, at selskabets konsulent måler normal fugt i udhæng/tagbrædder rundt om hele huset, og at der ikke konstateres nedbrud i træet udover et enkelt tagbræt med partielt råd. Selskabet har anført, at "Klager har fremlagt en mail, som klager selv skriver til [tagdækker], som har givet tilbud på reparation af taget. Håndværkerens eneste kommentar til klagers mail er, at han ikke har kaldt det byggesjusk. Korrespondancen dokumenterer ikke, at selskabets reparation ikke er tilstrækkelig, og at det skulle være nødvendigt at udskifte taget". Selskabet har anført, at "[tagdækker], som også har kontaktet mig telefonisk for at tage kraftigt afstand fra klagers udlægning af sagen. Tilbuddet på et nyt tag er kun udarbejdet, fordi klager ønskede det. Man kan sagtens reparere taget og udskifte 1-2 brædder med råd (DBF dækker begge, hvis der er råd i to)".

Det fremgår af tilstandsrapport af 30/3 2022, at tagbelægningen/tagpap forventes udskiftet i år 2051.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/8 2024, at "Årsagen til forholdet, er at det kan have været for koldt ved monteringen af taget, det er bygget i februar-marts hvor der er lave temperaturer. Et shingles tag skal helst lægges om sommeren ved højere temperaturer så emnerne kan smelte sammen. Der er enkelte shingles, som har løftet sig, tagfoden mod øst og delvis mod vest er løs mellem shingles og fod blik, der ses misfarvninger partielt på undersiden aftagbrædderne, der er råd i enden af det nederste tagbræt mod sydvest (se foto og planteg-

ning), fod blikket er fastgjort med papsøm og underpappen er som normalt ført under fod blikket, det fugt/vand som kommer ind på fod blikket, har risiko for at kunne ledes ned i tagbrædderne via papsøm, som det er sket hvor der er råd i enden på et tagbræt. Der måles normal fugt i tagbrædderne ved udhængene, der måles normal fugt indvendigt i beboelsen i vægge og lofter, der er ingen tegn på utætheder, og forsikringstager har aldrig oplevet indtrængende vand. De sorte aftegninger vurderes hovedsageligt at komme fra udeluften, som bringer fugt og vækst med fra vinden, de sorte aftegninger er mest udbredt hvor der er mindst sol/varme, og ved badeværelset hvor den fugtige luft fra udluftning via vinduet, rammer undersiden af udhænget, samtidigt ligger huset kystnært så der vil kunne opleves saltholdig havgus. Huset er fra 2011, det er en sædvanlig byggemetode, shingles kunne have bedre vedhæftning især ved tagfoden, følgeskade er nedbrud/råd i et tagbræt ende. Forholdet har været til stede ved overtagelsen. Der ligger et tilbud på sagen som er for omfattende, håndværkeren har udtalt at man ikke kan reparere et tag med shingles, min mest brugte tagdækker har ud fra fotos vurderet, at han godt kan reparere taget ved at brænde shingles fast igen".

Det fremgår af udateret tilbud fra tagdækker, at "Svejsning og shingels på hele taget. Udskifte papbræt ca 1 m... I alt inkl. moms 7.925,00".

Det fremgår af klagerens e-mail til tagdækker af 2/5 2025, at "Vi har sammen set på huset og din konklusion er, at du mener det er 'rent' byggesjusk. Alle Shingles er ikke rigtigt limet fast med bitumen, og her skal der gøres noget ved hele taget. Højest sandsynligt har man foretaget arbejdet ved bygningen af taget under en periode, hvor det var for kold, hvilket medfører, at det flydende bitumen ikke virker ordentlig og dermed sidder alle shingles mere eller minder løse. Og så skal der mere end et bræt udskiftes. Du sender et tilbud på reparationen af hele taget, måske med en virkelig tætte listetag".

Det fremgår af tagdækkers e-mail til klageren af 5/5 2025, at "Lige for afklaring. Jeg har ikke kaldt det byggesjusk".

Ankenævnet for Forsikring

18.

103907

Det fremgår af tilbud fra tagdækker af 13/5 2025, at "listedækning på eksis. Tagflade af shingels 20 gr. Liste afstand 109 cm c-c underliggende kappe. Tagets opbygning: 1 lag pf 4000 sbs svejset til underlaget. 1 lag pf 5500 fuldsvejset. Mineraluldslister. Standard alu-tagfod og vindskede. Rygningsudluftning. Der bliver skiftet 2 brædder i underbeklæning grundet råd... I alt inkl. moms 139.377,50".

Det fremgår af selskabets e-mail til tagdækker af 5/9 2025, at "Du har udarbejdet vedhæftede to tilbud på hhv. reparation af taget og udskiftning af taget på ovennævnte ejendom. Vores kunde oplyser, at du efter at have været på ejendommen ikke længere mener, at man kan reparere taget ved at lime løse shingles fast og udskifte bræt (brædder?) med nedbrud. Vores kunde henviser til vedhæftede korrespondance med dig. Er det korrekt, at taget ikke kan repareres?".

Det fremgår af tagdækkers e-mail til selskabet af 10/9 2025, at "Nej det er ikke korrekt. Jeg kan stadig reparere taget, det er blevet dyrere siden mit tilbud men det er kundens skyld. Det er kunden selv der ikke ønsker taget repareret men vil have et helt nyt tag".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 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, svækelse, 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". Det fremgår af punkt 3.5, at dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud, da det blev fremsat, var utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning. Nævnet bemærker, at et eventuelt øget udbedringsbehov opstået efter, at tilbuddet blev fremsat som følge af, at klageren ikke endnu har foretaget ubedring, henhører under klagerens risiko. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for en nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har givet tilsagn om at dække en reparation af taget således, at enkelte shingles udskiftes og fastgøres, idet selskabets konsulent har vurderet, at enkelte shingles har løftet sig, og at "shingles kunne have bedre vedhæftning især ved tagfoden, følgeskade er nedbrud/råd i et tagbræt ende... min mest brugte tagdækker har ud fra fotos vurderet, at han godt kan reparere taget ved at brænde shingles fast igen". Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på tagdækkerens e-mail af 10/9 2025, hvoraf det fremgår, at "Jeg kan stadig reparere taget, det er blevet dyrere siden mit tilbud men det er kundens skyld. Det er kunden selv der ikke ønsker taget repareret men vil have et helt nyt tag".

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets konsulent ved besigtigelsen har målt "normal fugt i tagbrædderne ved udhængene, der måles normal fugt indvendigt i beboelsen i vægge og lofter, der er ingen tegn på utætheder, og forsikringstager har aldrig oplevet indtrængende vand. De sorte aftegninger vurderes hovedsageligt at komme fra udeluften, som bringer fugt og vækst med fra vinden, de sorte aftegninger er mest udbredt hvor der er mindst sol/varme, og ved badeværelset hvor den fugtige luft fra udluftning via vinduet, rammer undersiden af udhænget, samtidigt ligger huset kystnært så der vil kunne opleves saltholdig havgus".

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

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

103907

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

103907

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand