Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. oktober 2026 blev i sag nr. 104156:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 17/8 2025 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Klage over afslag på dækning
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Fuld dækning af skader på vores hus – selvrisiko"

I klage modtaget af nævnet 17/8 2025 har klageren bl.a. anført:

> "Jeg ønsker hermed at indbringe min sag mod Dansk Boligforsikring for Ankenævnet for Forsikring.
>
> **Baggrund**
> Vi overtog ejendommen i november 2020 og tegnede ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Efterfølgende blev der anmeldt flere forhold, som forsikringen den 25. juli 2024 traf afgørelse om.
>
> Dansk Boligforsikring har helt afvist nogle forhold, delvist dækket andre og anerkendt erstatning på enkelte. Jeg er uenig i afgørelsen på flere punkter og ønsker derfor Ankenævnets vurdering.
>
> Afviste forhold (hvor vi er uenige)

2. 104156

Facadepuds og afskalninger (forhold 1 og 4)
Afvist som vedligehold. Vi mener dog, at skaderne hænger direkte sammen med de defekte tagrender (forhold 6), som forsikringen selv har anerkendt som dækningsberettiget. Følgeskader på facaden bør derfor også være dækket.

Ventilation i tag (forhold 2)
Afvist. Forsikringen vurderer, at ventilation er tilstrækkelig. Vores bygningssagkyndige vurderer derimod, at taget er udført uden korrekt ventilation, hvilket giver risiko for kondens og følgeskader. At DBF selv har forelagt sagen for regres mod håndværker viser, at de erkender alvorlige fejl i tagets udførelse.

Vindskeder (forhold 7)
Afvist med henvisning til tilstandsrapport. Der er dog konstateret begyndende råd, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Følgeskader af skjulte forhold burde være dækket af ejerskifteforsikringen.

Krybekælder (forhold 9)
Afvist. Forsikringen vurderer, at ventilation er tilstrækkelig. Vi er bekymrede for risikoen for fugt- og radonproblemer. At der ikke er konstateret skade nu udelukker ikke, at der forelå en nærliggende risiko ved overtagelsen.

Delvist dækkede forhold (hvor vi mener dækningen bør udvides)
Tagfod (forhold 3)
Forsikringen dækker kun montering af fodblik på hovedhusets to sider. Fejlen findes dog på hele tagkonstruktionen, og der er allerede konstateret rådskader. Vi mener derfor, at hele ejendommens tagfod bør være dækningsberettiget.

Lægteunderlag/skruer i tagrum (forhold 5)
Forsikringen tilbyder delvis dækning (20.000 kr. minus selvrisiko). Vores rådgiver vurderer, at problemet kan føre til utætheder og vandskader. Der bør derfor gives fuld dækning for en gennemgående udbedring af hele tagkonstruktionen.

Godkendte forhold (som understøtter klagen)
Tagrender (forhold 6) – fuld dækning anerkendt.
Isolering i skråvægge (forhold 8) – kulancemæssig erstatning anerkendt.
At forsikringen har anerkendt dækning på disse punkter samt delvist på forhold 3 og 5 viser, at taget og tagrenderne generelt er udført mangelfuldt, hvilket stemmer overens med vores rådgivers vurdering. Det understøtter, at de øvrige afviste forhold også bør dækkes.

Generelle bemærkninger
DBF har selv oplyst, at de vil rejse regressag mod den udførende håndværker. Dette viser, at der er tale om udførelsesfejl og ikke blot vedligeholdelsesmangler.
Flere forhold hænger direkte sammen (tagrender… facadeafskalninger, tagfod … rådskader, ventilation … risiko for fugtskader). Det er ikke rimeligt at vurdere hvert forhold isoleret.

Påstand
Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at ændre Dansk Boligforsikrings afgørelse, således at:
Forhold 1, 2, 7 og 9 anerkendes som dækningsberettigede, og

Forhold 3 og 5 dækkes fuldt ud."

Selskabet har den 7/10 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 flere forhold, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling
Klager overtager ejendommen, som er opført i 1930, beliggende … den 1. november 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport …, udarbejdet den 15. juni 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 10. juni 2024 anmelder klager flere forhold med henvisning til en byggeteknisk rapport, udarbejdet af [klagerens byggetekniske rådgiver]. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**. Rapporten er fremlagt af klager.

Den 9. juli 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag C-I**.

Den 25. juli 2024 meddeler DBF dækning til montering af fodblik på tagfoden på hovedhusets to sider (forhold 3), gennemgang og eftermontering af skruer i tagbelægning (forhold 5) og justering af tagrender (forhold 6). Herudover tilbyder DBF kulancemæssigt at betale for udbedring af kuldebroer i skråvægge, hvor man har blændet to tagvinduer (forhold 8).

De resterende forhold afvises. Korrespondancen fremlægges som **bilag J**.

Klager kommer med indsigelser, men skadebehandleren fastholder afgørelsen den 18. september 2024.

Der går herefter 1 år, før klager indbringer sagen direkte for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække skaderne på hendes hus.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2020 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1930, som er bygget til af flere omgange i hhv. 1966 og 1979. Ejendommen består af et hovedhus mod vest, som er sammenbygget med hhv. en garage og en tilbygning til garagen. Der henvises til luftfoto i besigtigelsesnotaterne.

Huset er opført med ydervægge af murværk med puds og et nyere ståltag fra 2017/2018, jf. luftfotos.

Forhold 1 og 4 – facadepuds og afskalninger

Det fremgår af den byggetekniske rapport udarbejdet af [klagerens byggetekniske rådgiver], at klager i forbindelse med vedligeholdelse har konstateret større afskalninger af puds på vægge. [Klagerens byggetekniske rådgiver] mener, at afskalningerne skyldes, at huset er pudset med en kalkbaseret mørtel, mens reparationerne er udført med en cementmørtel. Da de to materialer ikke kan arbejde sammen, vil der opstå sprækker og afskalninger.

Herudover er der afskalninger som følge af, at tagrenderne ikke har været monteret rigtigt, hvilket har medført, at vandet render ned ad facaden.

Der henvises til bilag C og bilag D.

Ved DBF's besigtigelse ses afskalninger på gavl mod syd. Konsulenten vurderer, at der er tale om helt sædvanlige afskalninger på en ældre, pudset og malet facade. Der påhviler pudsede facader en øget vedligeholdelsesbyrde.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at murværket har flere revner ejendommen rundt (K1), og at overfladebehandling og puds på ydervægge har stedvist afskalninger ejendommen rundt samt flere steder med manglende vedhæftning (K2). Tilstandsrapporten er udarbejdet den 15. juni 2020, dvs. 4 år før klagers anmeldelse af forholdet. Det oplyses, at klager ikke i sin ejertid har vedligeholdt facaderne.

Der er ikke oplyst om vandindtrængen til boligen eller skader i øvrigt.

På den baggrund må det afvises, at der er forhold ved facaderne, som opfylder forsikringens skadebegreb, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, ligesom det gøres gældende, at forholdene er anmærket i tilstandsrapporten, hvorfor de også af den grund er undtaget dækning, jf. pkt. 4.1.

For så vidt angår de afskalninger, som skyldes vand fra tagrenderne (jf. bilag D), så må det lægges til grund, at disse også er omfattet af anmærkningen i tilstandsrapporten om afskalninger ejendommen rundt. DBF vil dog, for at imødekomme tvivl herom, tilbyde at dække en reparation i henhold til konsulentens skøn med 8.000 kr. Der fratrækkes ikke selvrisiko, da der er tale om en følgeskade fra tagrenderne, som DBF har dækket.

Forhold 2 – ventilation i tag

[Klagerens byggetekniske rådgiver] skriver, at ståltaget er udført uden tilstrækkelig udluftning, hvilket kan føre til kondensdannelse – særligt efter, at der er flyttet en familie på 5 ind i huset.

DBF's konsulent er ikke enig. Ved besigtigelsen ses ventilation ved tagfod (bølgehøjden) på ca. 25 mm, og ved kip og grater ses ventileret rygnings- og gratbånd. Ventilationen er udført efter sædvanlig byggemetode.

Uanset uenigheden om hvorvidt der mangler ventilation, så er der ingen, som har konstateret skader, unormal opfugtning, kondens eller andre tegn på, at der mangler ventilation. Der er gået mere end 5 år, siden klager overtog ejendommen.

Det gøres på den baggrund gældende, at klager ikke har påvist, at forholdet opfylder forsikringens skadebegreb, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det bemærkes, at forholdet vedrørende ventilation er afvist, og at det ikke er forelagt for selskabets interne regresafdeling. Der er tale om andre forhold vedr. taget.

Forhold 3 – tagfod
[Klagerens byggetekniske rådgiver] anfører kort i sin rapport, at der ikke er etableret tagfod.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten, at der ikke er monteret fodblik, og at tagpladerne ikke går tilstrækkelig langt ud til, at vandet ledes til tagrenderne. Forholdet gør sig gældende på hovedhusets to sider og på siderne af garage/tilbygning.

Der er enighed om, at dette er uhensigtsmæssigt, og DBF har dækket montering af fodblik på hovedhusets to sider.

Det er anmærket i tilstandsrapporten (litra A, pkt. 1.1), at tagfod ved tagrender ved 'bygningen med værelser' har uhensigtsmæssig lille afvanding i tagrende, og at afslutning af tagbelægning, bl.a. yderst ved vindskede på garagebygning mod vest, ikke er afsluttet korrekt/ hensigtsmæssigt. Skadebehandleren har lagt til grund, at anmærkningen vedrører garage/tilbygning, og derfor er forholdet ikke dækket på denne bygning.

Klager er uenig uden at begrunde dette nærmere. Det fremgår af indsigelsen fra [klagerens byggetekniske rådgiver] (bilag J, side 13), at han mener, som DBF tolker det, at anmærkningen handler om hældningen på tagrenden. DBF er ikke enig heri, da anmærkningen klart omhandler tagfodens afvanding i tagrenden og tagbelægningens afslutning.

På den baggrund fastholdes det, at klager ikke kan få dækket udbedring af tagfoden på garage/tilbygning, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Forhold 5 – lægteunderlag/skruer i tagrum
[Klagerens byggetekniske rådgiver] anfører i rapporten, at tagstensprofilet er skruet i top og bund, og at der derfor ikke er ens lægteunderlag, ligesom der ikke er skruer i overlæg.

Ved DBF's besigtigelse ses, at lægteafstanden ikke er som foreskrevet, da tagpladerne er lagt på de eksisterende lægter, da man skiftede tagbelægningen. Der mangler partielt skruer ved pladeoverlæg.

Der er ingen skader, hverken på plader eller lægter.

Det er ikke i sig selv en skade, at lægteafstanden er anderledes, og at skruerne ikke er monteret efter producentens vejledning, men DBF's konsulent vurderer, at skruerne bør eftergås, så der kan monteres ekstra skruer der, hvor de mangler.

Klager mener, at DBF skal give fuld dækning af en gennemgående udbedring af hele tagkonstruktionen. [Klagerens byggetekniske rådgiver] skriver i sin rapport, at tagpladerne skal monteres i overensstemmelse med producentens anvisninger for at undgå vandindtrængning gennem skruerne.

[Klagerens byggetekniske rådgiver] skriver dog senere, som kommentar til DBF's afgørelse: 'Kan vi finde utætheder omkring skruer er det også et problem de skal dække.'

Der er ikke påvist utætheder omkring skruerne eller ved taget i øvrigt.

På den baggrund gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at den anviste udbedringsmetode er utilstrækkelig til at udbedre forholdet.

Forhold 7 – vindskeder
[Klagerens byggetekniske rådgiver] anfører, at afslutninger ved vindskeder ikke er korrekte, og at vand kan løbe bagom.

DBF's konsulent er enig og konstaterer ved besigtigelsen, at forholdet har medført begyndende overfladeråd i lægter langs vindskeder.

DBF har afvist forholdet, da det er anmærket i tilstandsrapporten, at afslutning af tagbelægning, bl.a. yderst ved vindskede på garagebygning mod vest, ikke er afsluttet korrekt/hensigtsmæssigt (litra A, pkt. 1.1). Anmærkningen nævner garagebygningen mod vest som et eksempel, men der er tale om en generel anmærkning, som ikke er afgrænset til garagebygningen.

Det er der tilsyneladende enighed om.

Klager mener dog, at DBF skal dække begyndende råd, da dette ikke fremgår af tilstandsrapporten. DBF har afvist dette, da der på besigtigelsestidspunktet er gået mere end 4 år fra klagers overtagelse af ejendommen. Den konstaterede råd har ikke været til stede på overtagelsestidspunktet og skyldes et forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten.

Da den begyndende råd ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og da den skyldes et anmærket forhold, som klager burde have udbedret, er rådskaderne ikke dækningsberettigende, jf. pkt. 3.5 og 4.9 i forsikringsbetingelserne.

Forhold 9 - krybekælder
[Klagerens byggetekniske rådgiver] mener, at krybekælderen ikke er tilstrækkeligt ventileret med henvisning til 'bygningsreglementet og generelle anbefalinger'.

Krybekælderen, som er den oprindelige fra 1930, er ventileret med 4 ventilationsriste.

Ved DBF's besigtigelse ses god luft mellem jord og isolering, og der er ikke konstateret skader på strø- eller gulvkonstruktion eller andre tegn på, at der ikke er tilstrækkelig ventilation i krybekælderen.

Det må derfor afvises, at der er forhold ved krybekælderen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det ser i øvrigt ud til, at klagers repræsentant er enig, idet hans eneste kommentar til afgørelsen er 'Det er korrekt, men få nu lavet en radon måling for børnenes skyld.'

Klager skriver i klagen til ankenævnet, at de er bekymrede for risikoen for fugt- og radonproblemer. For så vidt angår radon, så kan man ikke forvente, at et hus fra 1930 er sikret mod radon.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 16/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er glade for, at der nu er givet medhold i dækning af en del af udbedringerne på ejendommen.

Vi er dog i tvivl om, hvordan det videre forløb skal håndteres i praksis.

Afgørelsen indeholder nogle prisangivelser for udbedringsarbejdet, men de vurderede beløb virker relativt lavt sat i forhold til de håndværkerpriser, vi oplever på markedet. Vi er derfor bekymrede for, om det vil være muligt at få udført arbejdet forsvarligt inden for de angivne priser.

Vi vil gerne have afklaret:
1. Om det er os som forsikringstager, der selv skal indhente tilbud fra håndværkere, eller om Dansk Boligforsikring står for at finde og koordinere udbedringen.
2. Hvis vi selv skal indhente tilbud – hvordan skal vi forholde os, hvis de faktiske omkostninger viser sig at være højere end de beløb, Ankenævnet har lagt til grund?
3. Om der eventuelt er mulighed for en forudgående drøftelse eller godkendelse af de konkrete tilbud, før arbejdet igangsættes.

Vi ønsker naturligvis at få udbedret forholdene i overensstemmelse med afgørelsen, men samtidig sikre, at arbejdet bliver udført korrekt og til realistiske markedspriser.

Vi ser frem til at høre, hvordan vi skal forholde os."

Selskabet har i brev af 12/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers har uploadet et høringssvar den 16. oktober 2025 med nogle spørgsmål til opgørelse af erstatning for de anerkendte forhold.

For så vidt angår de forhold, som var anerkendt forud for indbringelsen for ankenævnet, så fremgår det af afgørelsen fra skadebehandleren, hvordan erstatningen bliver opgjort. Indhentede tilbud skal godkendes af DBF, før arbejdet igangsættes.

Det er alene afskalningerne som følge af vand fra tagrenderne, som DBF har anerkendt at dække under ankenævnssagen. Som det fremgår af opgørelsen, så er erstatningen opgjort på baggrund af konsulentens skøn. Erstatningen er tilbudt som en kulancemæssig kontanterstatning, da det er

anmærket i tilstandsrapporten, at der er afskalninger i overfladebehandling og puds på ydervægge ejendommen rundt samt puds med manglende vedhæftning.

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

Klageren har i mail af 16/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Att.: [skadebehandler hos selskabet]
Vedrørende: Policenr…. – udbedring efter Ankenævnets afgørelse
Kære [skadebehandler hos selskabet],
Vi skriver i forlængelse af Ankenævnet for Forsikrings afgørelse og jeres 2. høringssvar i sagen (104156_Selskabets 2. høringssvar).
Vi er glade for, at der nu er givet dækning på flere af forholdene.
Samtidig er vi i tvivl om, hvordan vi konkret skal forholde os i den næste fase, og vi vil derfor bede om afklaring på følgende punkter.

?

1. Indhentning og godkendelse af tilbud I skriver selv i høringssvaret, at:
'Indhentede tilbud skal godkendes af DBF, før arbejdet igangsættes.' ?
Vi forstår det sådan, at det dermed er os som forsikringstagere, der skal indhente tilbud fra håndværkere, og at arbejdet først kan påbegyndes, når DBF har skriftligt godkendt tilbuddet.
Vi vil derfor gerne have bekræftet:
At det er os, der skal indhente 2–3 tilbud
At vi skal sende dem til jer til forhåndsgodkendelse
At arbejdet ikke må igangsættes, før vi har en skriftlig accept fra DBF
Vi vil gerne undgå enhver risiko for, at et tilbud eller en faktura afvises efterfølgende, så vi beder om en klar procedurebeskrivelse.

?

2. De angivne prisniveauer i afgørelsen
De prisangivelser, som indgår i sagen, fremstår som teoretiske skøn. Vi er dog bekymrede for, om det er realistisk at finde håndværkere, der kan udføre arbejdet til disse beløb, særligt i forhold til arbejdet med tagrenderne, tagfoden og facaden.

Da DBF kræver, at tilbuddene skal godkendes af jer, vil vi gerne have bekræftet:
• Om I vil godkende reelle markedspriser, hvis håndværkertilbuddene viser sig at være højere end Ankenævnets skøn
• Om erstatningen i så fald reguleres i forhold til de faktiske omkostninger, når disse er dokumenteret gennem fagligt begrundede tilbud

Dette er vigtigt for, at udbedringen kan udføres korrekt og fagligt forsvarligt.

?

3. Afgrænsning af dækningen for facaden

I skriver i høringssvaret, at dækningen for facadeafskalningerne alene omfatter:
'afskalninger som følge af vand fra tagrenderne'
og at erstatningen tilbydes kulancemæssigt.?

Vi vil gerne have bekræftet præcis, hvilke områder på facaden dette inkluderer, så vi kan instruere håndværkerne korrekt og sikre, at tilbuddene omfatter de dele, DBF faktisk dækker.

?

4. Samlet proces for godkendelse, udbedring og udbetaling

For at undgå misforståelser eller fejl i processen, beder vi samtidig om en skriftlig gennemgang af hele proceduren fra nu og frem til afslutning.

Fx:
1. Hvor mange tilbud der kræves
2. Hvilke oplysninger tilbuddene skal indeholde
3. Hvor lang tid DBF har til at godkende et tilbud
4. Hvordan afregning og udbetaling sker,når arbejdet er udført

?

Afslutning
Vi vil meget gerne videre i processen og få udbedringerne gennemført korrekt og i overensstemmelse med afgørelsen. Derfor håber vi på en hurtig og præcis tilbagemelding på ovenstående punkter."

Selskabet har i mail af 23/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det område, som DBF kulancemæssigt har anerkendt at dække, er beskrevet i bilag C.

For så vidt angår klagers øvrige bemærkninger, så er der tilsyneladende tale om en række spørgsmål til processen omkring de forhold, som er dækket forud for ankenævnsklagen, og som ikke er omfattet af klagen.

Klager bedes sende eventuelle spørgsmål til skadebehandleren (som høringssvaret også er adresseret til)."

Klageren har i mail af 29/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget jeres svar af 23-12-2025.

Vi må dog desværre konstatere, at vores henvendelse ikke er blevet besvaret i forhold til de konkrete spørgsmål, vi har stillet.

Vores henvendelse vedrørte ikke en genoptagelse af klagen eller forhold uden for Ankenævnets afgørelse, men derimod den praktiske gennemførelse af de udbedringer, som nu er anerkendt som dæknings- og/eller kulancemæssigt omfattet.

Konkret har vi fortsat behov for afklaring af:
• om vi selv skal indhente håndværkertilbud, eller om DBF står for dette
• hvordan vi skal forholde os, hvis de faktiske håndværkerpriser overstiger de beløb, der er angivet i afgørelsen
• om tilbud skal forhåndsgodkendes af DBF, før arbejdet igangsættes, og hvordan denne proces konkret foregår

Disse spørgsmål er efter vores opfattelse en naturlig og nødvendig del af implementeringen af afgørelsen og kan ikke adskilles fra de forhold, der nu er anerkendt.

Vi er naturligvis indstillet på at rette henvendelse til den relevante skadebehandler, men beder samtidig om, at der gives konkrete og skriftlige svar på ovenstående, så vi kan komme korrekt videre uden risiko for misforståelser eller senere afvisning af udgifter.

Vi ser frem til en præcis afklaring."

Selskabet har i brev af 5/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået klagers seneste bemærkninger, og jeg forstår ikke, hvad jeg skal svare på.

Klager bedes læse bilag J, som er den korrespondance, som klager har haft med skadebehandleren. Skadebehandleren har udtrykkeligt og udførligt oplyst, hvad klager skal gøre, og hvad klager skal indhente tilbud på. Spørgsmål hertil skal rettes til skadebehandleren og vil ikke blive besvaret under denne klage.

Der ikke givet dækning til yderligere under ankenævnssagen på nær et kulancemæssigt, skønsmæssigt opgjort beløb til nogle følgeskader på murværket.

DBF har ikke yderligere bemærkninger."

Klageren har i mail af 1/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget jeres svar af 05-02-2026.

Vi må dog fortsat konstatere, at vores spørgsmål ikke er blevet besvaret.

Vores henvendelser vedrører ikke, hvorvidt der er givet yderligere dækning i ankenævnssagen, men alene hvordan de allerede anerkendte forhold konkret skal håndteres i praksis.

Vi er bekendt med bilag J og korrespondancen med skadebehandleren. Netop derfor har vi søgt yderligere afklaring, da vi fortsat oplever usikkerhed omkring:
• hvordan vi konkret skal indhente tilbud
• hvordan disse skal godkendes

• og hvordan vi skal forholde os, hvis de faktiske markedspriser afviger fra de skønsmæssige beløb

Dette er afgørende for, at vi kan gennemføre udbedringerne korrekt og undgå situationer, hvor arbejde igangsættes eller udgifter afholdes uden efterfølgende godkendelse.

Vi ønsker alene at sikre, at vi følger den rette proces.

Vi vil derfor bede om en entydig bekræftelse af:
• om vi selv skal indhente tilbud
• om disse skal forhåndsgodkendes af DBF før igangsættelse
• og hvordan DBF forholder sig, hvis faktiske tilbud overstiger de skønsmæssigt fastsatte beløb

Såfremt dette fortsat henvises til skadebehandleren, beder vi om en samlet og skriftlig procesbeskrivelse, så vi kan handle korrekt.

Vi ser frem til en konkret afklaring."

Nævnets sekretariat har i mail af 10/6 2026 til selskabet bl.a. stillet følgende spørgsmål:

"Med henvisning til bilag F side 6 skal vi bede selskabet oplyse, hvilke sider af huset og de to mindre bygninger, hvor selskabet dækker etablering af fodblik?"

Selskabet har herefter i mail af 29/6 2026 bl.a. oplyst:

"Sagen er gennemgået, og det gøres gældende, at der er givet dækning reparation af fodblik til både hovedhuset fra 1930 mod vest og garagebygningen mod nord, og at det eneste, der er undtaget for dækning under ejerskifteforsikringen, er tilbygningen med værelser, som er anmærket i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 15/6 2020 fremgår bl.a.:

"**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**1.1 Tagbelægning/rygning
K1 Tagfod ved tagrender ved bygningen med værelser har uhensigtsmæssigt lille afvanding i tagrende og afslutning af tagbelægning, blandt andet yderst ved vindskede på garagebygning mod vest er ikke afsluttet korrekt/hensigtsmæssigt.
Note: Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller risiko for følgeskader

1.6 Tagrender/tagnedløb
K1 Tagnedløbet på hovedhuset mod nord er ikke ført til afløb.
Note: Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for skader.
…
2.1 Facader/gavleK3 Ydervæg og sokkel ved garagebygningen er delvist dækket af terræn.
Note: Skaden er af en karakter, der giver risiko for indtrængning af fugt og dermed følgeskader.

K1 Murværket har flere revner, ejendommen rundt.
Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.

K2 Overfladebehandling og puds på ydervægge herunder sokkelkant har stedvist afskalninger, ejendommen rundt samt flere steder puds med manglende vedhæftning.
Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse."

Af byggeteknisk rapport af 10/6 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Ejendommen er opført: 1930
ombygget 1973.
Bebygget areal: 126 m²
Samlet kælderareal: 0 m²

Større byggearbejder.
Seneste renovering er udført før salg i 2020.

Historik.
I forbindelse med almindeligt vedligehold, har ejer konstateret større afskalninger af puds på vægge. Sorte plamager på loftet 1 sal.

Gennemgang foretaget d. 8. juni 2024 kl. 10.00.
Til stede:
Byggeteknisk konsulent: [klagerens byggetekniske rådgiver]
Bygherre: ...

Besigtigelse:
Der kunne konstateres større afskalninger på væggene.

Oprindeligt er huset opført i mursten med bakkemørtel, som er en kalkbaseret mørtel. Denne type mørtel tillader murværket at ånde og bevæge sig i takt med temperatur- og fugtighedsændringer. Desværre er der blevet brugt cementmørtel til reparationer, hvilket skaber problemer, da cementmørtel er meget hårdere og mindre fleksibel end bakkemørtel. Disse to materialer arbejder ikke sammen, fordi cementmørtel ikke tillader samme bevægelse og åndbarhed som bakkemørtel. Resultatet er, at cementmørtelen sprækker og falder af, hvilket kan føre til yderligere skader på murværket

Taget er et ståltag uden undertag og er udført uden tilstrækkelig udluftning, hvilket kan føre til kondensdannelse. Taget er desuden skruet fast midt i en bølge, i modsætning til producentens anvisninger, hvilket medfører risiko for vandindtrængning gennem skruehullerne. Efter en families indflytning, bestående af to voksne og ... børn, vil det ændrede indeklima sandsynligvis forværre kondensdannelsen på grund af øget fugtproduktion. Denne kombination af kondens, manglende udluftning, og potentielle vandindtrængning vil resultere i skimmelvækst, råd og svamp i tagkonstruktionen

14. 104156

Tagplader er ikke ført korrekt ned til tagrende, så vand fra taget vil løbe bag tagrenden, hvilket har givet skader på murværket.

Der er blevet malet med murmaling oven på den eksisterende kalkbehandling, hvilket har resulteret i, at malingen skaller af. Kalkbehandling og murmaling har forskellige egenskaber og vedhæftningsegenskaber. Kalk er åndbar og fleksibel, mens murmaling ofte er mindre permeabel og stiv. Når murmaling påføres direkte på en kalkoverflade, kan det ikke binde ordentligt, hvilket fører til afskalning. For at opnå et holdbart resultat skal den gamle kalkbehandling fjernes eller overfladen behandles korrekt, før der males med en ny type maling
...
Tagstensprofilet er skruet i top og bund, hvilket vil sige der ikke er ens lægteunderlag. Ingen skruer i overlæg.
...
Bemærk at skalken på taget ikke er ens, hvilket betyder det er skævt.
...
Tagrender ikke udført håndværksmæssigt korrekt, vand løber ved siden af og ned af facaden. Skotrender ikke udført håndværksmæssigt korrekt.
Ingen ende bunde i tagrenderne.
...
Der er ikke etableret udluftning under tagpladerne.
Der er ikke etableret tagfod.

Vand løber bag tagrenderne når det regner. Murværk afskaller alle steder.
...
Tagrender er utætte og har ikke korrekt fald, skader på murværk.
...
Reparationer foretaget med cementmørtel.
...
Huset er malet uden afrensning af de gamle overflader.
...
Ikke korrekte afslutninger ved vindskeder, vand kan løbe bagom.
...
Manglende isolering i skråvægge.
...
Huset har en krybekælder, som kun er udstyret med 4 ventilationsriste. En tilstrækkelig ventilation af en krybekælder er afgørende for at forhindre fugtopbygning, skimmelvækst og skader på bygningsstrukturen. Ifølge bygningsreglementet og generelle anbefalinger bør en krybekælder have ventilationsriste placeret i hver side af fundamentet med en samlet åbning. Hvis gulvkonstruktion af træ eller andet organisk materiale skal der være 150 cm2 ventilationsåbning pr. påbegyndte 6 meter sokkel.

Dette sikrer en ordentlig luftcirkulation, som hjælper med at holde kælderen tør og sund. I dette tilfælde er de nuværende 4 riste utilstrækkelige til at opfylde disse krav, hvilket kan føre til fugtproblemer og potentielle skader over tid.

Konklusion:
På grund af de mange fejl og mangler ved husets tagkonstruktion, herunder kondensproblemer på ståltaget uden undertag og udluftning, forkert montering af tagpladerne, samt problemer med

malingen på murene og utilstrækkelig ventilation af krybekælderen, er det nødvendigt med en omfattende reparation og opgradering af tag og tagrender. For at sikre en holdbar og funktionel løsning bør følgende tiltag overvejes:
1. Udskiftning af Taget: Det nuværende ståltag bør fjernes og erstattes med et nyt tag, der inkluderer korrekt undertag og tilstrækkelig udluftning for at forhindre kondensdannelse.
2. Korrekt Montering: Tagpladerne skal monteres i overensstemmelse med producentens anvisninger for at undgå vandindtrængning gennem skruerne.
3. Udluftning af Krybekælderen: Antallet af ventilationsriste i krybekælderen skal øges og placeres korrekt for at sikre tilstrækkelig luftcirkulation og forhindre fugtopbygning.
4. Maling og Overfladebehandling: Den eksisterende kalkbehandling på murene skal enten fjernes eller forberedes korrekt, før en ny type maling påføres, for at sikre god vedhæftning og undgå afskalning.
5. Inspektion og Reparation af Tagrender: Tagrenderne skal inspiceres og eventuelle skader repareres for at sikre effektiv afledning af regnvand fra taget.

Disse tiltag vil ikke kun rette op på de nuværende problemer, men også forbedre husets overordnede holdbarhed og indeklima.

Normalt er den sagkyndige forsigtig med at udtale sig om der kan ske fremadrettede skader hvis der ikke gøres noget.

Her er der så stærk grobund til at antage, at der ***vil*** ske fremadrettet skader, hvis der ikke gøres noget."

Af skadesanmeldelse af 10/6 2024 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget? (dato)**
01/01/2024

Hvordan blev skaden opdaget?
Jeg har løbende lagt mærke til, at huset/tag og mure. Så være og være ud.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)
Jeg har fået udbedret en byggeteknisk rapport af [klagerens byggetekniske rådgiver]. Som i gerne må læse igennem.

Hvad er årsagen til skaden?
Jeg har fået udbedret en byggeteknisk rapport af [klagerens byggetekniske rådgiver] Som i gerne må læse igennem.

Hvor er skaden lokaliseret?
Jeg har fået udbedret en byggeteknisk rapport af [klagerens byggetekniske rådgiver]. Som i gerne må læse igennem."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/7 2024 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold omhandler:**

Der er udført puds reparationer med kalkcementmørtel.
…
Konklusion
Anmeldte forhold tilskrives til ikke korrekt udført håndværk.

Der er anvendt en stærk kalkcementmørtel til puds rep på facaden ved hoveddøren, denne puds rep fra faldet af, at det er anvendt en stærk kalkcementmørtel til puds rep er ikke årsag til at puds rep falder af det at tagrenden er ikke lavet rigtig og vandet render ned af facaden og så det er frost vejr frostspringer puds rep af. Der er ikke nogen form for mørteltyper ville kunne hold når vandet render ned af facaden, en kalkmørtel ville være faldet tidligere grundet den ikke er modstandsdygtig i mod vand og frost som en kalkcementmørtel.

Puds rep er 5-10 år gammel.
Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode.
Der ses ingen følgeskade.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

Konstruktionen er lovligt udført.
…
Tilstandsrapport
2.1 Facader/gavle

K1	Murværket har flere revner, ejendommen rundt. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.
K2	Overfladebehandling og puds på ydervægge herunder sokkelkant har stedvist afskalninger, ejendommen rundt samt flere steder puds med manglende vedhæftning. Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.

Udbedring og økonomi
Afrensning for løst puds
Puds rep med kalkmørtel
Maling af puds rep

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
6.000-8.000 kr. inkl. moms"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/7 2024 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold omhandler:**
Der ses afskalling maling og puds rundt på facaden.
…
Konklusion
Anmeldte forhold tilskrives til manglende vedligeholdelse.

Der ses afskalling på gavl mod syd, dette er hvad der er forventelig for en pudset facade som er malet. Der ses også afskalling bag tagrender, dette er grundet at tagrenderne ikke er udført kor-

rekt og vandet render bag om tagrenderne og ned af facaden, og når facaden er opfugtet og frosten kommer slipper maling og puds.

Facaden er fra da huset er opført i 1930, facaden er malet inden salg.
Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode.
Der ses ingen følgeskade.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

Konstruktionen er lovligt udført.
…
Tilstandsrapport
2.1 facade/gavle

K1	Murværket har flere revner, ejendommen rundt. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse.
K2	Overfladebehandling og puds på ydervægge herunder sokkelkant har stedvist afskalninger, ejendommen rundt samt flere steder puds med manglende vedhæftning. Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse.

Udbedring og økonomi
Afrensning for løst puds
Puds rep
Maling af puds rep

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
8.000-10.000 kr. inkl. moms"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/7 2024 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold omhandler:**
Der er beskrevet i rådgiversrapport af der er manglende ventilation af gulvkonstruktion som er en strøkonstruktion med krybekælder under.
…
Konklusion
Anmeldte forhold tilskrives til korrekt udført håndværker for den tid som huset er opført på.

Der er en sokkelrist på hver side af huset, dette er som man gjorde i 1930 da huset blev opført. FT oplyser at de har lagt sporplader med gulvvarme ud oven på eksisterende gulvstrøer dette er udført af håndværker og der sagde håndværkeren ikke noget og som FT husker det så han ikke noget som der så forkert ud i hans øje, der ved vurderes det at der er den tilstrækkelige ventilation som der skal være.

Sokkelriste og strøkonstruktion er fra da huset blev opført i 1930.
Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode.
Der ses ingen følgeskade.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode.

Byggesag, digitale oplysninger, historik
Ingen relevante byggesager til anmeldte forhold
…
Tilstandsrapport
Der er ingen relevante anmærkninger til anmeldte forhold

Udbedring og økonomi
Ingen

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

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/7 2024 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold**
Anmeldt forhold omhandler:

Da FT. siden overtagelse, har bemærket at de pudsede facader er begyndt at skalle af og der ofte løber vand bag om tagrenderne, har de bestilt en gennemgang af taget af, firmaet [klagerens byggetekniske rådgiver].

Anmeldte forhold omhandler manglende ventilation i tagkonstruktionen.

Anmeldte forhold gælder på alle bygninger
…
Konklusion
Jeg vurderer at der ikke er nogen skade, da der ved gennemgang af tagene ses ventilation ved tagfod (bølgehøjden på stålpladerne) ca. 25 mm. Ved kip og grater ses der at være monteret ventileret rygnings/Gratbånd. Der er dog et enkelt sted på mellembygningen hvor der er brugt murerpap i rygningen ca. 5 mtr. Dette lukker dog ikke af for ventilationen.

Hovedhuset er fra 1930 men der er bygget til af flere omgange (1966/1979)

Ståltaget er lagt i 2017/2018 (luftfoto)

Ventilationen er udført efter sædvanlig byggemetode.

Der er ingen følgeskader.

Der måles ikke unormal fugt i underliggende konstruktion.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik
Relevant fra byggesagen er hentet.

På bygningen mod syd/øst er ståltaget monteret oven på lægter og på det gamle tagpaptag.
På mellembygningen er det monteret oven på lægter.
…
Tilstandsrapport
Intet relevant.

Udbedring og økonomi
Ikke relevant

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

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/7 2024 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold omhandler:**
Der er ikke monteret fodblik langs tagfoden, hele bygningen rundt.
…
Konklusion
Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk.

Årsagen til at man ikke har monteret fodblik ved tagfoden er at man ikke har haft styr på hvordan det skal laves.

Huset er bygget til og om af flere omgange men hovedhuset er fra 1930.

Det er ikke udført efter sædvanlig byggemetode, da vandet fra taget løber bag om tagrenden. Da tagpladerne de fleste steder ikke når tilstrækkeligt ud fra husvæggen, er det endnu vigtigere at have
vandnæsen på til at lede vandet ud i tagrenden.

Følgeskaden er at vandet løber bag om tagrenden og nævneværdigt opfugter facaden, hvilket medfører til afskallet maling, løs og afskallet puds. Der er også et sted der er begyndende råd i et spær.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik
Relevant fra byggesagen er hentet.
…
Tilstandsrapport
Anmærkning nr. 1.1 – 2.1
Det er dog det meste af bygningerne rundt.

Udbedring og økonomi
1: Rullestillads (højt)
Løsne nederste skruer på ståltaget.
Montere egnet fodblik ca. 55 mtr. fastgøres i tagpladerne.

Følgeskader:
2: Rep. af spær ende. Da det er en rådskade, må det forventes at omfanget kan blive større end det der er synligt.

3:
Rep af puds og maling (er pris sat under murer forhold 4)

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
1: 30-40.000 kr. inkl. moms.
2: 15-20.000 kr. inkl. moms.
3: er prissat i forhold 4."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/7 2024 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold omhandler:**
Lægteafstanden er ikke som montagevejledningen.
Partielt mangler der skruer i tagpladerne.
…
Konklusion
Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk.

Jeg vurderer, at årsagen til at lægteafstanden ikke er som forskrevet ved denne type plader, er at da man har skiftet taget har man ladet de gamle lægter sidde, og lagt stålpladerne oven på dem. At man partielt mangler skruer, bl.a. ved pladeoverlæg, er at man ikke har haft styr på hvordan man ligger sådan et tag.

Jeg vurderer at der ikke er nogen skade ved at lægteafstanden ikke er korrekt. Der ses ingen skade på plader eller lægter.

At der ikke er monteret skruer nok, bl.a. ved overlæg, er ikke hensigtsmæssigt udført, og bør eftergås. At skruerne ikke er monteret efter læggevejledningen vurderer jeg ikke er en skade, det må forventes at taget kræver løbende vedligehold, bl.a. ved at efterse skruer, og evt. skifte dem når det bliver nødvendigt.

Huset er bygget til og om af flere gange, men hovedhuset er fra 1930.

Det er ikke udført efter sædvanlig byggemetode.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

Der ses ingen følgeskader. Der bør dog laves gennemgang og montering af manglende skruer.

Jeg vurderer at det ikke er ulovligt.

Byggesag, digitale oplysninger, historik
Relevant fra byggesagen er hentet.
…

Tilstandsrapport
Intet relevant

Udbedring og økonomi
Rullestillads og rygningsstige.
Eftergå hele taget for manglende skruer, og monter med det samme.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
10-20.000 kr. inkl. moms."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/7 2024 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold omhandler:**
Afslutning fra vindskeder og topbrædder ind mod tagplader er ikke hensigtsmæssigt udført.
Det er på alle bygninger.
…
Konklusion
Årsag til anmeldte forhold, må tilskrives dårligt udført håndværk.

Årsagen til at der er ikke afsluttet korrekt i overgangen fra tagplader til vindskeder, et at man ikke har haft styr på udførelsen. Dette medfører at der er begyndende overfladeråd i lægter langs vindskeder, og der kan trænge vand ned i underliggende konstruktion. Top brættet sidder højt over tagpladerne.

Huset er fra 1930, men der er bygget til af flere omgange, taget vurderes til at være fra 2017 (luft-foto)

Det er ikke udført efter sædvanlig byggemetode.

Følgeskaderne er begyndende overfladeråd i lægter.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

Det er ikke ulovligt men dårligt udført.

Byggesag, digitale oplysninger, historik
Relevant fra byggesagen er hentet
…
Tilstandsrapport
Anmærkning: 1.1

Udbedring og økonomi
Rullestillads

Jeg vurderer at man kan demontere topbrættet, montere perform i passende bredde oven på vindskeden og føres ud forbi første bølge på tagpladerne, genmontere topbrættet igen. (dette er

ikke efter montagevejledningen, men vurderes til at være en holdbar løsning). Så bliver der lukket af på bagsiden af vindskeder og ind på tagpladerne.

Det er ca. 25-30 mtr.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
30-40.000 kr. inkl. moms."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**3. Hvilke forhold er dækket?**
3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1930 – den 1/11 2020. Klageren anmeldte den 10/6 2024, at "jeg har løbende lagt mærke til, at huset/tag og mure. Så værre og værre ud." Selskabet har efterfølgende besigtiget ejendommen og anerkendt dækning af reparation af fodblik til både hovedhuset fra 1930 mod vest og garagebygningen mod nord, gennemgang og eftermontering af skruer i tagbelægning og justering af tagrender. Herudover har selskabet kulancemæssigt tilbudt at betale for udbedring af kuldebroer i skråvægge, hvor man har blændet to tagvinduer. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at dække 8.000,00 kr. i henhold til selskabets besigtigelseskonsulents skøn for afskalninger ejendommen rundt som en følgeskade fra tagrenderne. Klageren ønsker, at selskabet dækker facadepuds og afskalninger, ventilation i tag, vinskeder og krybekælder og at selskabet dækker forholdet omkring tagfoden og lægteunderlag/skruer i tagrum dækkes fuldt ud.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

23. 104156

Facadepuds og afskalninger

Klageren har anført, at skaderne i facadepudsen hænger direkte sammen med de defekte tagrender, som selskabet har anerkendt at dække, og at følgeskader på facaden derfor også bør være dækket.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er forhold ved facaderne, der opfylder forsikringens skadebegreb, og at forholdene er anmærket i tilstandsrapporten og også af den grund undtaget dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Hvad angår de afskalninger, som skyldes vand fra tagrenderne, så har selskabet anført, at det må lægges til grund, at disse også er omfattet af anmærkningen i tilstandsrapporten. Selskabet har oplyst, at det dog vil tilbyde at dække en reparation i henhold til selskabets besigtigelseskonsulents skøn med 8.000,00 kr. Selskabet har oplyst, at der ikke fratrækkes selvrisiko, da der er tale om en følgeskade fra tagrenderne, som selskabet har dækket.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens facadepuds, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det, som selskabet har tilbudt at dække som følgeskade til tagrenderne og til anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder videre, at der ikke er godtgjort forhold omkring facadepudsen, der er dækningsberettigende over forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2020 og anmeldte forholdet den 10/6 2024.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1, at "Overfladebehandling og puds på ydervægge herunder sokkelkant har stedvist afskalninger, ejendommen rundt samt flere steder puds med manglende vedhæftning. Note: Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere og kræve løbende vedligeholdelse." Forholdet har fået karak-

teren K2, der dækker over en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1, at "murværket har flere revner, ejendommen rundt. Note: Bygningens alder taget i betragtning skønnes forholdet at være i ro, men det kan ikke udelukkes at det vil kræve løbende vedligeholdelse". Forholdet har fået karakteren K1, der dækker over en mindre alvorlig skade.

Ventilation i tag

Klageren har anført, at klagerens bygningssagkyndige har vurderet, at taget er udført uden korrekt ventilation, hvilket giver risiko for kondens og følgeskader. Klageren har anført, at selskabet

"selv har forelagt sagen for regres mod håndværker viser, at de erkender alvorlige fejl i tagets udførelse".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet omkring ventilation af taget opfylder forsikringens skadesbegreb. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent er uenig med klagerens byggetekniske rådgiver i, hvorvidt ståltaget er udført uden tilstrækkelig udluftning, men at der uanset dette ikke er konstateret nogen skader, unormal opfugtning, kondens eller andre tegn på, at der mangler ventilation. Selskabet har påpeget, at der er gået mere end 5 år siden klageren overtog ejendommen. Selskabet har oplyst, at forholdet vedrørende ventilation er afvist, og at det ikke er forelagt for selskabets interne regresafdeling.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ventilationen af taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

25. 104156

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af byggeteknisk rapport af 10/6 2024, at taget er udført uden tilstrækkelig udluftning, hvilket kan føre til kondensdannelse, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/7 2024, at ventilationen er udført efter sædvanlig byggemetode, og at der ikke måles unormal fugt i den underliggende konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2020, anmeldte forholdet den 10/6 2024, og at der ikke er godtgjort skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den måde, som taget er ventileret på.

Vindskeder

Klageren har anført, at der er konstateret begyndende råd, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, og at følgeskader af skjulte forhold burde være dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den begyndende råd ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og at den skyldes et forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, og som klageren burde have udbedret. Selskabet har henvist til, at det er anmærket i tilstandsrapporten, at "tagbelægning, bl.a. yderst ved vindskede på garagebygning mod vest, ikke er afsluttet korrekt/hensigtsmæssigt (litra A, pkt. 1.1)." Selskabet har anført, at anmærkningen nævner garagebygningen mod vest som et eksempel, men at der er tale om en generel anmærkning, som ikke er afgrænset til garagebygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende rådskader. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække udgiften hertil.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2020, anmeldte forholdet den 10/6 2024, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 9/7 2024, at der alene er tale om begyndende råd i et spær.

26. 104156

Krybekælder

Klageren har anført, at de er bekymrede for risikoen for fugt- og radonproblemer. Klageren har anført, at den omstændighed, at der ikke er konstateret skade nu, ikke udelukker, at der forelå en nærliggende risiko ved overtagelsen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er godtgjort forhold ved krybekælderen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ved selskabets besigtigelse sås god luft mellem jord og isolering, og at der ikke er konstateret skader på strø- eller gulvkonstruktion eller andre tegn på, at der ikke er tilstrækkelig ventilation i krybekælderen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1930, og at der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand på ejendommen som følge af den måde, som krybekælderen er ventileret på.

Hvad angår, at det fremgår af rapporten fra klagerens byggetekniske rådgiver, at "ifølge bygningsreglementet og generelle anbefalinger bør en krybekælder have ventilationsriste placeret i hver side af fundamentet med en samlet åbning. Hvis gulvkonstruktion af træ eller andet organisk materiale skal der være 150 cm2 ventilationsåbning pr. påbegyndte 6 meter sokkel" bemærker nævnet, at det afgørende på ejerskifteforsikringens basisdækning er, om forsikringens skadesbegreb er opfyldt, og at det på forsikringens udvidede dækning er en forudsætning for dækning, at den ulovlige bygningsindretning også var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

27. 104156

Tagfod

Klageren har anført, at selskabet kun dækker montering af fodblik på hovedhusets to sider, men at fejlen findes på hele tagkonstruktionen, og der er allerede konstateret rådskader. Klageren har anført, at hele ejendommens tagfod derfor bør være dækningsberettiget.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det er anmærket i tilstandsrapportens punkt 1.1, at tagfod ved tagrender ved "bygningen med værelser" har uhensigtsmæssig lille afvanding i tagrende, og at afslutning af tagbelægning, bl.a. yderst ved vindskede på garagebygning mod vest, ikke er afsluttet korrekt/hensigtsmæssigt. Selskabet har anført, at selskabets skadebehandleren har lagt til grund, at anmærkningen vedrører garage/tilbygning, og derfor er forholdet derfor ikke dækket på denne bygning. Hvad angår, at klagerens byggetekniske rådgiver mener, at anmærkningen omhandler hældningen på tagrenden, har selskabet anført, at selskabet ikke er enig i det, da anmærkningen klart omhandler tagfodens afvanding i tagrenden og tagbelægningens afslutning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er dækningsberettigende forhold ved ejendommens fodblik, udover hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har anerkendt at dække reparation af fodblik på hovedhuset fra 1930 mod vest og garagebygningen mod nord og oplyst, at det eneste, der er undtaget for dækning under ejerskifteforsikringen, er tilbygningen med værelser, som er anmærket i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1, at "tagfod ved tagrender ved bygningen med værelser har uhensigtsmæssigt lille afvanding i tagrende og afslutning af tagbelægning, blandt andet yderst ved vindskede på garagebygning mod vest er ikke afsluttet korrekt/hensigtsmæssigt."

Ankenævnet *for* Forsikring

28. 104156

Lægteunderlag/skruer i tagrum

Klageren har oplyst, at selskabet har anerkendt dækning og opgjort erstatningen til 20.000,00 kr. fratrukket selvrisiko. Klageren har anført, at klagerens rådgiver vurderer, at problemet kan føre til utætheder og vandskader, og at der derfor bør gives fuld dækning for en gennemgående udbedring af hele tagkonstruktionen. Klageren har henvist til de af selskabet godkendte forhold som understøtter klagen, hvor selskabet har anerkendt at dække fuldt ud forholdet omkring tagrender, og at selskabet har anerkendt kulancemæssigt at dække isolering i skråvægge. Klageren har anført, at den omstændighed, at selskabet har anerkendt dækning af disse punkter samt delvist forholdet omkring tagfod og lægteunderlag/skruer i tagrum, viser, at taget og tagrenderne generelt er udført mangelfuldt. Klageren har påpeget, at dette stemmer overens med hvad klagerens rådgiver vurderer, hvilket understøtter, at de øvrige afviste forhold også bør dækkes. Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at den anviste udbedringsmetode er utilstrækkelig til at udbedre forholdet. Selskabet har anført, at det ved selskabets besigtigelses ses, at lægteafstanden ikke er som foreskrevet, da tagpladerne er lagt på de eksisterende lægter, da man skiftede tagbelægningen, og at der partielt mangler skruer ved pladeoverlæg. Selskabet har anført, at det ikke i sig selv er en skade, at lægteafstanden er anderledes, og at skruerne ikke er monteret efter producentens vejledning, men at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at skruerne bør eftergås, så der kan monteres ekstra skruer der, hvor de mangler. Selskabet har anført, at der ikke er påvist utætheder omkring skruerne eller ved taget i øvrigt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet anerkendte erstatning er utilstrækkelig til at dække skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har tilbudt klageren en kontanterstatning på 20.000,00 kr. til en gennemgang af taget ift. skruer og montering af yderligere skruer, så der er et tilstrækkeligt antal.

29. 104156

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2020, anmeldte forholdet den 10/6 2024, og at det der ikke er godtgjort skader på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand som følge af, at lægteafstanden ikke er som foreskrevet.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Henrik Twilhøj