

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. april 2026 blev i sag nr. 104190:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Klagen har ejerskifteforsikring med basisdækning. Sagen er en genoptagelse af sag 102640, som nævnet traf afgørelse i den 6/8 2025. Nævnet udtalte i sag 102640:

"Den forsikrede ejendom er fra 1948 med en tilbygning fra 1964. Tilbygningen har fladt build-up tag med 100 mm isolering og tagpap fra 1964. Der blev omkring 2005 tilføjet et rødt stålpladetag og undertag ovenpå det originale built-up tag. Ejendommens øvrige to tage i vingetegl afvander på det flade tag på tilbygningen. Klageren overtog ejendommen den 25/1 2019. Den 9/2 2023 anmeldte klageren vandindtrængning fra utætheder i taget på tilbygningen. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at utætheden skyldtes et hul i inddækningen, som var opstået efter overtagelsestidspunktet. Selskabet meddelte kulance-dækning til ændring af skotrendeinddækning mellem de tilstødende tagflader. Selskabet ændrede dette til dækning af nyt tagpaptag på tilbygningen og udskiftning af skotrende opgjort til 172.674,25 kr. efter afskrivning og selvrisko. Klageren ønsker erstatning på i alt 398.751,60 kr. for fjernelse af oprindeligt built-up tag og opbygning af ny tagkonstruktion med større taghældning og 400 mm isoleringsmateriale, herunder 122.861,60 kr. for stillads med fuld overdækning. Klageren ønsker dækning for omkostninger til byggeteknisk rapport.

Klageren har anført, at årsagen til vandindtrængning ikke er blevet klarlagt og har flere mulige årsager. Der er fejl ved skotrenden, fejl ved inddækning mellem tegltag og ståltag, for lille fald på ståltaget, tagpaptaget har baglæns fald mod huset, vandet fra undertaget afledes i udhæng og ikke i tagrende, undertaget er lagt sjusket med mange overlæg og der mangler ventilation i taget. Klageren har anført, at alle disse mangler forelå på overtagelsestidspunktet og tilsammen udgør nærliggende risiko for skade, der ikke skal afregnes med et kulancemæssigt beløb. Klageren har anført, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig. Det oprindelige built-up tag må fjernes, da det har stået under vand i ukendt tid med dertilhørende risiko for indkapslet fugt i konstruktionen. Klageren har anført, at der gælder et krav til efterisolering ved et nyt tag. Klageren har an-

ført, at fuld overdækning var nødvendig for at undgå yderligere skader på bygningen. Selskabet har fastholdt, at vandindtrængningen er sket gennem et hul i en inddækning, der er opstået efter overtagelsestidspunktet, og som derfor ikke er dækket. Selskabet har anført, at selskabet besigtigede taget i januar 2020 i forbindelse med klagerens anmeldelse af isoleringsforhold. I besigtigelsen i 2020 blev der ikke konstateret eller forevist nogen utætheder. Selskabet har anført, at det kulancemæssige tilbud omhandler skotrenden, hvor der er udført en inddækning i den ene side, som er lagt ud over tagstenene. Der er ikke noget, der tyder på, at der er skader som følge af måden inddækningen er lavet på, men det er ikke nogen særlig god løsning. Selskabet har anført, at selskabets første udbedringsmetode indebar at fjerne inddækningen og lægge rygningskit mellem skotrende og tagsten. Dette ændrede selskabet til en ændring af tagkonstruktionen, da en løsning med rygningskit har karakter af en midlertidig løsning. Selskabets løsning indebærer bræddeunderlag på den eksisterende spærkonstruktion, hvor tagpap føres op under de tilstødende tage, så de fremadrettet afvander på tagpaptaget. Selskabet har anført, at klageren har opgraderet taget ved at fjerne det oprindelige built-up tag og udført et helt nyt tag med 400 mm efterisolering. Selskabet har anført, at det ikke ville være rentabelt at foretage efterisolering af det flade tag. Det følger af bygningsreglementets vejledning om efterisolering, at hvis eksisterende isoleringstykkelse er større end 75 mm, vil efterisolering ikke være rentabelt. Ifølge byggesagen er det oprindelige build-up-tag udført med 100 mm isolering.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 17/4 2023, at "Forsikringstager anviser loftrum og underliggende stueloft, hvor der er konstateret vandindtrængen, foto 23. I loftrummet ses det, at undertaget er kraftigt angrebet af skimmel vækst, samt udførslen er ringe med åbne overlæg, foto 27 og 28. Der ses flere steder, hvor spær er opfugtet samt de er angrebet formentlig af hvid tømrersvamp, foto 28-37 og 43,44. Det konstateres, at der er ringe ventilation i tagrummet og der kun er monteret 3 styks ventilationsstudse i undertag. Ude på taget ses skotrender, hvor der er udført unormale og forkerte inddækninger af bly, hvor vandet løber ind under. Foto 11. Inddækninger er slidt og der ses et større hul i hjørnet ved skotrenden. Foto 12. Konklusion: Årsagen til vandindtrængning må primært tilskrives den utætte inddækning, men den forkerte inddækning af skotrenden kan også være utæt og lede vand ned på undertaget ... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Inddækningerne har været til stede, dog vurderes det, at utæthederne ikke har været til stede ... beskrivelse af udbedring af det skadede: Utæt inddækning må repareres/udskiftes (vedligehold). Inddækning langs skotrende på hovedhus anbefales fjernet og udskiftet med rygningskit".

Det fremgår af klagerens byggetekniske rapport af 16/1 2025, at "samtlige mangler stammede fra oprindelige fejl, der må have foreligget ved nuværende ejers overtagelse af ejendommen. Disse omfattede således: • Utilstrækkelig hældning af stålpladetaget. • Forkert udført zinkinddækning og manglende ventilation ... gennemgangen dokumenterer, at de konstaterede mangler udgjorde en betydelig risiko for alvorlige skader: 1. Kondens og utætheder: Vandindtrængning og ophobning af fugt kan resultere i alvorlig råd og skimmel, hvilket nedsætter bygningens funktion. 2. Baglæns fald (oprindelige fald på eksisterende tag): Direkte vandindtrængning fra utætheder i det øvre tag, har med det nedre tag hvor taget afvander ind mod huset givet fugtskader i loft. 3. Manglende ventilation: En kontinuerlig ophobning af fugt på grund af manglende ventilation fremskyn-der nedbrydningen af materialer og øger risikoen for skimmelvækst ... Vandindtrængningen skyldes en kombination af flere fejl: Hul i zinkinddækningen, som åbnede op for direkte vandindtrængning. Mangler i skotrenden, der yderligere forværrede vandafløden ... En kombination af disse problemer i sammenhæng med de øvrige forhold gjorde det stort set umuligt at undgå skader ... Uden overdækning ville bygningen have været udsat for yderligere vandindtrængning,

særligt under udførelse af renoveringsarbejdet ... 7. Ville det have været håndværksmæssigt forsvareligt at afhjælpe i overensstemmelse med Dansk Boligforsikrings tilbud? Nej, forslagene fra forsikringsselskabet ville have efterladt bygningen med skjulte skader og potentiel fugtindkapsling: Udeladelse af fjernelse af tagpaptaget: Denne beslutning ville have forværret eksisterende fugtskader og skabt langsigtede problemer. Risiko ved indkapsling af fugt: At opbygge oven på eksisterende fugt ville have resulteret i yderligere forringelse og fare for bærende konstruktioner".

Det fremgår af den byggesagkyndiges udaterede kommentarer, at "efterisolering kun kræves ved ombygning, hvis det er rentabelt. I denne sag er der ikke foretaget en konkret rentabilitetsberegning, da: • Den eksisterende tagopbygning (med funktion som fugtspærre uden dampspærre) ikke muliggjorde en sund opbygning med bibeholdelse af tagpap. • En ny, komplet opbygning med korrekt fald, ventilation og isolering var teknisk nødvendig for at undgå indkapsling af fugt og deraf følgende råd, skimmel og konstruktiv nedbrydning. Efterisoleringen var derfor ikke alene et energimæssigt tilvalg, men en nødvendig del af en teknisk korrekt løsning for at sikre bygningens funktion og undgå følgeskader – jf. både byggelovgivningens krav til holdbarhed og BR18's funktionsbaserede bestemmelser".

På fotografier ses et mindre område med hvid tømmersvamp på en skrå bjælke i tagrum.

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, 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 bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren – udover inddækningen ved skotrendene, hvor selskabet har dækket omkostningerne til en ændret konstruktion – ikke har bevist, at der foreligger risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagkonstruktionen har fungeret i næsten 20 år, og at der ikke er oplysninger, der godtgør, at utætheden opstod tidligere end ca. 4 år efter overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har udbetalt kulance-erstatning ud fra et tilbud på en ny konstruktion af overgangen mellem tegltaget og det flade tag med korrekt skotrende, inddækninger og nyt tagpaptag, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet herudover

var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på tagkonstruktionen. Nævnet bemærker, at klageren ikke har godtgjort, at hullet i inddækningen, som blev konstateret ved besigtigelsen, jf. besigtigelsesnotatet af 17/4 2023, udgør en dækningsberettigende skade, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens byggetekniske rapport ikke er udarbejdet på grundlag af en besigtigelse og ses at fremføre en række generelle synspunkter omkring skadesrisiko.

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det er nødvendigt med fuld stilladsoverdækning ved udlægning af nyt tagpap ovenpå den originale tagkonstruktion i overensstemmelse med selskabets udbedringsmetode.

Nævnet bemærker, at der i selskabets besigtigelsesnotat fra 17/4 2023 er fremlagt et fotografi af et mindre område øverst på et spær med formentlig hvid tømmer svamp. Selskabet har anført, at forholdet ikke var til stede ved selskabets besigtigelse af tagkonstruktionen i 2020, ligesom der ikke var synlig fugt. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er dækningsberettigende.

Nævnet finder henset til sagens udfald, at der ikke er baggrund for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til byggeteknisk rapport.

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."

Efter nævnet traf afgørelse i sagen, har klageren i meddelelse af 13/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af s. 29 i ankenævnets afgørelse, at
'Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens byggetekniske rapport ikke er udarbejdet på grundlag af en besigtigelse og ses at fremføre en række generelle synspunkter omkring skadesrisiko.'

Jeg bemærker, at dette må bero på en misforståelse i ankenævnet. I sin sagsfremstilling gengiver nævnet s. 19 en del af den byggesagkyndiges supplerende bemærkninger, men undlader følgende afsnit fra erklæringen:

'4. Om uafhængigheden af faglig vurdering

Det fremgår klart af min rapport og e-mails, at vurderingen er baseret på både gennemgang af forholdene og erfaring som syns- og skønsmand. Påstanden om manglende uvildighed kan ikke dokumenteres og afvises som irrelevant for rapportens tekniske substans.'

Jeg må således lægge til grund, at nævnet har overset dette ganske væsentlige forhold og fejlagtigt har lagt til grund, at den byggetekniske rapport, som jeg har fremlagt er 'skrivebordsarbejde', sådan som Dansk Boligforsikring har gjort gældende. Når nævnet ser bort fra denne rapport, må

Ankenævnet for Forsikring

5.

104190

nævnet naturligvis nå frem til, at jeg som klager ikke har bevist, 'at der foreligger risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.'

Den sagkyndige har besigtiget taget flere gange udvendigt såvel som indvendigt, både før, under og efter udbedring. Han har foretaget destruktive indgreb og fulgt arbejdet med afhjælpning. Der foreligger fotos, som dokumenterer dette. Jeg har orienteret den sagkyndige om nævnets afgørelse, og denne vil udarbejde en redegørelse herfor, som jeg vil eftersende, når den foreligger.

Det fremgår af nævnets afgørelse, at man ikke har taget hensyn til denne rapport, og har lagt forsikringsselskabets partsoplysninger til grund i stedet for at lægge vægt på en uvildig rapport udarbejdet af en fagperson, som anvendes i forbindelse med syn- og skøn ved domstole og voldgift og tillige virker som dommer ved Voldgiftsnævnet.

Der er således tale om en meget væsentlig misforståelse af sagens fakta, som har ført til, at nævnet i sin afgørelse helt har set bort fra denne sagkyndige erklæring og alene lagt vægt på Dansk Boligforsikrings oplysninger.

Det er mit håb, at ankenævnet ved at se den af mig fremlagte byggetekniske gennemgang i det rette lys vil tillægge denne den vægt i relation til spørgsmålet om 'bevis for en risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand', og i relation til spørgsmålet om behovet for fuld stilladsoverdækning.

Jeg anmoder derfor nævnet om at genoptage sagen og fastholder den tidligere nedlagte påstand og anbringenderne til støtte herfor. Jeg henviser til, at den sagkyndige erklæring, som skal lægges til grund for afgørelsen, godtgør, at der på overtagelsesdagen forelå sådanne mangler ved taget, indebar nærliggende risiko for alvorlig skade på bygningen, og at der således var tale om en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed."

Selskabet har den 12/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager begrundet genoptagelsen med, at Nævnet ikke har vurderet udtalelsen fra [klagerens sagkyndig] af 25. januar 2025 korrekt. Herudover har klager fremlagt et brev fra [sagkyndig] af 19. august 2025.

Det fremgår af brevet fra [sagkyndig] af 19. august 2025, at han har været på adressen tilbage i sommeren og efteråret 2023, ligesom han herudover redegør for sin erfaring og virke som skønsmand etc.

[Den sagkyndiges] redegørelse omkring sit virke, herunder som skønsmand, forfatter etc., mener Dansk Boligforsikring er irrelevant for sagen. [sagkyndig] er netop ikke udmeldt som skønsmand i nærværende sag, men repræsenterer derimod alene klager i sagen overfor Dansk Boligforsikring.

Dansk Boligforsikring har ikke noget grundlag for at betvivle [sagkyndiges] oplysning om, at han har været på adressen tilbage i 2023 - det vil således sige halvandet år før tilblivelsen af udtalelsen i januar 2025 - det er dog efter Dansk Boligforsikrings opfattelse ikke det afgørende.

Det afgørende må derimod fortsat være indholdet af udtalelsen, som Dansk Boligforsikring allerede har forholdt sig til i høringsvaret af 11. februar 2025.

Det er fortsat Dansk Boligforsikrings opfattelse, at opdraget har været, at rapporten skulle nå frem til den konklusion, at klagers ønskede løsning må anses for den rigtige. Det fremgår også direkte afslutningsvis af rapporten, hvor der står:

'Denne rapport dokumenterer, at den udførte renovering var nødvendig og i overensstemmelse med god byggeskik og lovgivning'.

Herudover ses spørgsmålene som sagt ikke at omhandle rene byggetekniske forhold, men derimod forsikringstekniske/juridiske vurderinger af skade- og mangelbegrebet og nærliggende skaderisiko. Det ligger ikke indenfor en byggeteknikers kompetence at vurdere sådanne juridiske spørgsmål.

Besvarelsen og konklusionerne, herunder bl.a. omkring at vandindtrængen skulle skyldes en kombination af flere fejl, er ikke underbygget med nogen dokumentation.

På den baggrund mener Dansk Boligforsikring, at Ankenævnet har ret, når det i kendelsen udtales, at der er tale om en udtalelse der 'fremfører en række generelle synspunkter omkring skadesrisiko.'

Klagers løsning er energimæssigt bedre, men løsningen udgør en forbedring af den oprindelige konstruktion, hvilket klager ikke er berettiget til at få dækket under ejerskifteforsikringen.

Klager har fortsat ikke dokumenteret, at Dansk Boligforsikrings opgørelse har været utilstrækkelig."

Klageren har i brev af 3/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder den tidligere anførte påstand og det, jeg har anført til støtte herfor, i den tidligere sag 102640. Jeg har forstået, at disse dokumenter indgår i den genoptagne sag.

I relation til det, der er anført i Dansk Boligforsikrings indlæg af 12. september 2025, bemærker jeg, at Dansk Boligforsikring på intet tidspunkt har tilbudt at medvirke til udenretligt syn og skøn. Som jeg allerede tidligere har anført, anmeldte jeg skaden den 9. februar 2023, herefter fulgte et uskønt og temmelig udmattende forløb, hvor selskabet søgte at gøre mig mør ved skiftevis flere gange at afslå dækning og tilbyde en kulancemæssig løsning begyndende med 30.000 kr. og til slut 177.674,25 kr.

Som Dansk Boligforsikring har anført i et tidligere indlæg, meddelte jeg flere gange, at jeg ville indhente en sagkyndig vurdering. Dette kunne have givet selskabet (med stort kendskab til denne slags sager) anledning til indsigelse med tilbud om syn og skøn. Det skete imidlertid ikke.

I det lys er der særdeles god grund til at fremhæve [byggesagkyndiges] faglige kvalifikationer. Det er en anerkendt fagperson, der virker som såvel skønsmand som fagdommer, som efter flere besigtigelser fremkommer med sin vurdering, og som der derfor ikke er noget grundlag for at se bort fra.

Dansk Boligforsikring anførte i første omgang helt urigtigt, at erklæringen var skrivebordsarbejde, men søger nu at anfægte det faglige indhold. Det er en særdeles grov og uforskammet insinuation, at der skulle være tale om bestillingsarbejde med henblik på at nå frem til en bestemt konklusion. Der er intet grundlag for dette, og netop [byggesagkyndiges] faglige kvalifikationer taler imod, at han skulle være til 'at købe'. Jeg bemærker videre, at de besigtigelser, som rapporten bygger på, er foretaget forud for afhjælpning af forholdene. Tilsvarende gælder naturligvis konklusionerne. Jeg bad først om en skriftlig rapport, da jeg måtte indse, at der ikke var anden vej end en klagesag.

Dansk Boligforsikring anfører videre, at det er diskvalificerende, at rapporten indeholder vurderinger, som det tilkommer ankenævnet at foretage. Det er naturligvis op til ankenævnet at vurdere, om dette skulle være tilfældet. Skulle den byggetekniske rapport indeholde vurderinger, som det tilkommer ankenævnet at foretage, er jeg imidlertid sikker på, at nævnet er i stand til at se bort herfra, og det kan under ingen omstændigheder røkke ved de faglige vurderinger, som er indeholdt i rapporten.

Endelig anfører selskabet, at rapportens konklusioner ikke er underbygget med nogen dokumentation. Jeg bemærker hertil, at der er tale om en byggeteknisk rapport, som er udarbejdet af en erfaren skønsmand og voldgiftsdommer på grundlag af flere besigtigelser, og at rapporten er vedlagt omfattende fotodokumentation.

Jeg har naturligvis orienteret [byggesagkyndig] om selskabets indlæg om ham, og han har anmodet om at jeg orienterer ankenævnet om hans reaktion. Hans bemærkninger vedlægges som bilag 9.

Jeg gør på dette grundlag gældende, at ankenævnet ikke har grundlag for at bortse fra de faglige vurderinger i den byggesagkyndige rapport ved vurderingen af denne sag.

I relation til selve materien, herunder det, som ankenævnet har lagt til grund i sin tidligere afgørelse

af 6. august 2025 i sag nr. 102640, bemærker jeg supplerende, at forsikringen efter pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne 'dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Ejerskifteforsikringen dækker således såvel udbedring af en konstateret vandskade som de fysiske forhold ved bygningen på overtagelsesdagen, der måtte give nærliggende risiko for skader. I relation til dette sidste henviser jeg til den byggetekniske rapport, som i pkt. 3 angiver de mangler, som tagkonstruktionen led af ved overtagelsen, og som har en karakter, som indebærer en nærliggende risiko for alvorlig skade på bygningen. De samme mangler er i al væsentlighed konstateret i selskabets eget besigtigelsesnotat af 17/4 2023. At denne alvorlige risiko var til stede, bekræftes af, at der rent faktisk opstod en vandskade på ejendommen, hvorved der trængte adskillige liter vand ind i boligen. At der trængte vand ind i boligen, kan kun skyldes summen af mangler ved taget.

I relation til hullet i zinkinddækningen, som ankenævnet også har bemærkninger til i sin afgørelse, bemærker jeg, at inddækningen – som det fremgår af den byggetekniske rapport og af selskabets

egen rapport af 17/4 2023 – ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Der er således ikke tale om, at der var tale om en bygningsdel, som 'ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt', som ankenævnet anfører i sin afgørelse. Der var tale om, at denne samt en række andre forhold ved taget ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, sådan som det fremgår pkt. 1 i den byggetekniske rapport. Det var samtlige disse forhold, som udgjorde en nærliggende risiko for alvorlig skade på bygningen allerede på overtagelsesdagen, og som rent faktisk førte til vandskaden, da der trængte vand ind som følge af denne flerhed af fejl ved tagkonstruktionen.

I relation til beskrivelsen i ankenævnets afgørelse af et angreb af hvid tømmersvamp bemærker jeg, at der ikke kun var angreb af hvid tømmersvamp ét sted. Det kunne konstateres flere steder og kan dokumenteres ved fotos, jf. bilag 10. Disse angreb af skimmel og hvid tømmersvamp bekræfter i øvrigt, at der ikke var tale om en pludselig opstået skade.

For så vidt angår afhjælpning af den konstaterede flerhed af mangler ved taget henviser jeg til pkt. 7 i den byggetekniske rapport, hvoraf det med nærmere begrundelse fremgår, at det ikke havde været forsvarligt at afhjælpe i overensstemmelse med Dansk Boligforsikrings tilbud. Ved en sådan afhjælpning havde man indkapslet den fugt som var opstået i hele konstruktionen, og ville dermed have opretholdt risikoen for alvorlig skade. Jeg bemærker herved, at forsikringsselskabets tilbud var et i en lang række af afvisninger af dækning og tilbud om utilstrækkelige kulancemæssige løsninger.

Jeg henviser tillige til den byggetekniske rapport for så vidt angår behovet for fuld stilladsoverbygning.

Jeg fastholder på dette grundlag kravet om, at Dansk Boligforsikring pålægges at betale mig det påståede beløb og at dække mine omkostninger til den byggetekniske rapport."

Selskabet har i brev af 28/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har gennemgået klagers høringssvar af 3. oktober 2025 med bilag.

Dette giver anledning til yderligere bemærkninger fra besigtigelseskonsulenten, der således fremlægges som bilag G. De artikler konsulenten henviser til omkring hvid tømmersvamp fra henholdsvis Goritas og Bolius, fremlægges som henholdsvis **bilag H** og **I**.

Herudover indeholder klagers høringssvar ikke noget teknisk nyt, der giver anledning til yderligere bemærkninger fra Dansk Boligforsikring, set i forhold til hvad der allerede fremgår af de tidligere svar i sagen."

Klageren har i brev af 19/11 2025 bl.a. anført:

"Jeg kan bekræfte, at selskabets besigtigelseskonsulent var på ejendommen i 2020. Jeg kan dog ikke bekræfte, at der dengang var andre end forsikringsselskabets konsulent til stede. Konsulen-

ten må huske forkert, når det anføres, at der var andre end denne til stede. Jeg havde ikke nogen byggesagkyndig med ved den lejlighed!

At konsulenten ikke konstaterede fugt eller svamp i 2020 er uden relevans. Jeg henviser herved til mine gentagne beskrivelser af forsikringsbegivenheden, den nærliggende risiko for alvorlig skade på ejendommen og den faktiske konstatering af en alvorlig skade.

Jeg bemærker videre, at jeg kan være usikker på, hvad konsulenten registrerede i 2020. Konsulenten har ikke beskrevet de forhold, som bevisligt forelå ved besigtigelsen i 2020. Jeg henviser herved til de mangler, som er beskrevet i den Byggetekniske rapport, og som Dansk Boligforsikring selv har

anerkendt forelå. Dansk Boligforsikring har således selv i en senere rapport beskrevet manglende fald på stålpladetaget og mangler ved skotrenden. Som det fremgår af den Byggetekniske Rapport, som jeg har indhentet, konstaterede den fagkyndige mangler ved skotrenden, for lille hældning på

stålpladetaget, som tillige gabte, fejl ved zinkinddækning ved overgang fra tegltag til stålpladetag, tagpaptaget med baglæns fald mod huset, vand fra undertag afledes i udhæng og ikke i tagrende, undertaget var sjusket lagt med mange overlæg og folder samt manglende ventilerings af taget. Jeg

bemærker, at Dansk Boligforsikrings konsulent i 2020 ikke har beskrevet disse helt åbenbare forhold. Det forekommer på den baggrund bemærkelsesværdigt, at konsulenten med stor sikkerhed kan udtale sig om, at der i 2020 ikke kunne konstateres utætheder og skader som følge heraf!"

Ankenævnet for Forsikring

10.

104190

Selskabet har i brev af 8/12 2025 bl.a. anført:

"For at undgå yderligere forviklinger gentager DBF, at anmeldelsen af 22. januar 2020 omhandlede

tagets isoleringsforhold, hvor klager også henviser til sin egen håndværkers gennemgang.

DBF fremlægger derfor, alene for fuldstændighedens skyld, anmeldelsen som **bilag J**. Det er således naturligvis korrekt, når DBF's konsulent, i **bilag G**, pointerer, at klagers egen teknikker tillige har gennemgået tagrummet på daværende tidspunkt i 2020.

Nærværende sag omhandler derimod anmeldelsen af 9. februar 2023, hvor der 4 år efter overtagelsen, anmeldes en utæthed i tagets inddækning. DBF har allerede indgående redegjort for sagen, herunder at dækning forudsætter forsikringens skadebegreb er opfyldt på overtagelsestidspunktet. Klager har ikke dokumenteret skader, herunder hverken utæthed eller hvid tømmer-svamp, har været til stede på overtagelsestidspunktet. DBF skal derfor særligt henvise til klagesvaret af 20. december 2024."

Nævnet har fået forelagt klagerens brev 30/12 2025.

Nævnet har fået forelagt indlæg og bilag fra sag 102640, hvoraf nogle gengives nedenfor. I brev af 20/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Jeg ønsker hermed at klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse af 14. november 2024, hvorved selskabet alene anerkender at dække en dækningsberettiget skade på min ejendom med 172.674,25 kr.

Min påstand er, at selskabet som ejerskifteforsikringsselskab er forpligtet at dække samtlige omkostninger forbundet med den dækningsberettigede forsikringsbegivenhed med tillæg af sædvanlig rente efter rentelovens bestemmelser.

For at forstå klagen er det nødvendigt med en redegørelse for forløbet. Jeg tillader mig i den forbindelse af udelade en del detaljer, som jeg umiddelbart skønner unødvendige for denne klage. Jeg vil om fornødent kunne fremsende den meget lange og særdeles beskrivende mailkorrespondance, jeg har ført med [navn], Dansk Boligforsikring.

Den lidt lange sagsbeskrivelse nedenfor er desværre nødvendig for at underbygge min påstand og herunder beskrive det særdeles lange og urimelige forløb, denne forsikringssag har haft som følge af, at Dansk Boligforsikring først nægtede at anerkende, at der var tale om en forsikringsdækket skade, og i øvrigt er fremkommet med flere forligstilbud, som dog alle har været i selskabets favør.

Jeg har behov for at præcisere, at der har været tale om et udmattende og uordentligt forløb, som

efterlader mig med et indtryk af, at Dansk Boligforsikring ikke har ønsket seriøst at medvirke til en

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104190

løsning, men har arbejdet på at køre mig træt med henblik på at begrænse selskabets udgift.

Dansk

Boligforsikrings ageren står i skærende kontrast til den behandling, jeg har oplevet hos [andet forsikringsselskab], jf. nedenfor.

Påstand

Det er min påstand, at Dansk Boligforsikring A/S skal dække samtlige de omkostninger på i alt 370.098,75 kr., jeg har afholdt til udbedring af mangler ved taget på min ejendom med tillæg af renter fra betalingsdagen.

Jeg har ikke heri medtaget omkostninger til indeklimateundersøgelse og fagkyndig rådgivning.

Af de afholdte omkostninger skal fradrages et beløb på 8.500 kr., svarende til den udgift, der har været ved at afhjælpe mangler, som ikke er omfattet af forsikringssagen. Dette drejer sig om isætning af ventilationsstudse i hovedhus og udskiftning af stern mod haveside på det eksisterende tag.

Min påstand er således, at Dansk Boligforsikring skal betale mig i alt 361.598,75 kr. med tillæg af rente i henhold til renteloven af 85.708,75 kr. fra den 15. november 2024 til den 21. november 2024

og af 361.598,75 kr. fra den 21. november 2024. Min subsidiære påstand er, at Dansk Boligforsikring

skal betale et mindre beløb efter ankenævnets skøn.

Sagsfremstilling

I januar 2023 konstaterede vi, at der dryppede vand ned fra loftet i vores spisestue, som er forsynet

med fladt tag. En arkitekt, som var på besøg, konstaterede i samme forbindelse, at der dryppede vand ned fra brædderne under tagets udhæng, hvilket tydede på, at vand fra det meget kraftige regnskyl ikke løb fra taget i tagrenden, men ned på undertaget. På loftet kunne vi konstatere store områder med blankt vand på et tagpaptag, som er en del af en forkert opbygget tagkonstruktion. Dette var 4 år efter vores overtagelse af huset, og den ejerskifteforsikring vi havde tegnet hos Dansk

Boligforsikring var således fortsat i kraft.

Vi konstaterede, at Dansk Boligforsikring på sin hjemmeside henviste til, at man i forbindelse med de meget kraftige regnskyl rettede henvendelse til sit husforsikringsselskab i første omgang. Vi rettede herefter henvendelse til [andet forsikringsselskab], hvor vi har vores husforsikring. [andet forsikringsselskab] konstaterede efter en hurtig besigtigelse, at der var tale om en dækningsberettiget

skade, og meddelte, at selskabet ville erstatte følgeskaderne, når årsagen til vandindtrængen var afhjulpet.

Dette var en forholdsvis enkel og uproblematisk proces, selvom den tog lidt tid. Sådan skulle det imidlertid ikke være i forhold til Dansk Boligforsikring.

Jeg anmeldte skaden til Dansk Boligforsikring den 9. februar 2023, da jeg indså, at [andet forsikringsselskab] alene dækker følgeskader.

En konsulent fra Dansk Boligforsikring besigtigede taget den 30. marts 2023, og selskabet meddelte

den 6. juni 2023, at man afviste 'dækning i henhold til betingelsernes punkt 3.1/3.5'.

Jeg anmodede samme dag selskabet om at revurdere sagen. Sagsbehandleren besvarede denne henvendelse med en mail af 7. juni 2024, hvoraf fremgår 'For at opnå en mindelig løsning af de forhold som er anmeldt og for sagens afslutning af disse forhold, så vil jeg godt tilbyde dig en konstanterstatning pr. kulance uden præjudice til fuld og endelig afgørelse på i alt 30.000kr.'

Jeg anmodede herefter den 9. juni 2024 selskabets interne klageafdeling om at se på sagen. [navn], som herefter overtog sagen besvarede min klage den 23. juni 2024, idet han meddelte, at der ikke er tale om en skade, som forsikringsselskabet dækker.

Jeg bad på ny selskabet om at vurdere sagen, og [navn] meddelte den 10. juli 2023, at selskabet fastholdt afgørelsen, men var indstillet på en kulancemæssig dækning, som efter min vurdering alene indebar en delvis afhjælpning.

Jeg skrev på ny til [navn] den 13. juli 2023, hvori jeg gjorde gældende, at selskabets forslag alene indebar en utilstrækkelig lappeløsning. Der udspandt sig herefter en længere mailkorrespondance, og jeg fandt det nødvendigt at søge bistand fra en fagkyndig. Jeg har i en mail af 31. august 2023 opridset forløbet indtil da og har anført, at det er min oplevelse, at Dansk Boligforsikring blot trak sagen i langdrag. Det blev herefter aftalt, at der skulle ske en genbesigtigelse, som dog på grund af Dansk Boligforsikrings forhold først kunne gennemføres den 6. september 2023.

Efter besigtigelsen indhentede Dansk Boligforsikring et tilbud på afhjælpning. [navn] skrev den 16. november 2023, at selskabet nu var indstillet på kulancemæssigt at opgøre erstatningen på baggrund af det af selskabet indhentede tilbud 'uanset, at løsningen vurderes at gå ud over den reparationsløsning, som ejerskifteforsikringen normalt ville kunne tilbyde jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.' [navn] har nærmere beskrevet den tilbudte løsning i sin mail. Da tilbuddet lød på i alt kr. 227.787,50 inkl. moms, meddelte [navn], at selskabet 'som en mindelig løsning på sagen, tilbyde at dække de anmeldte forhold vedrørende taget på tilbygningen med en samlet erstatning på i alt kr. 177.674,25 før fradrag af selvrisiko.'

Jeg konstaterede den 24. november 2023, at selskabet nu for tredje gang tilbød en kulancemæssig løsning, som imidlertid fortsat var utilstrækkelig og blot en midlertidig lappeløsning.

Som svar på denne mail bekræftede [navn] den 27. november 2023, at han 'ikke ville tilbyde at erstatte taget med kr. 177.000, hvis [han] ikke mente, at der er et problem med konstruktionen'.

Jeg var således endeligt nået til, at selskabet anerkendte, at de konstaterede mangler ved taget, indebar nærliggende risiko for alvorlig skade på bygningen, og at der således var tale om en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed.

Jeg måtte imidlertid nu anvende megen tid og kræfter på med bistand fra den fagkyndige, jeg havde kontaktet at få vurderet skaden og mulige måder at afhjælpe denne på. Jeg måtte i den forbindelse

også indhente en indeklimaundersøgelse. Jeg indhentede flere overslag, som jeg om nødvendigt kan fremsende.

Disse viste, at forsikringsselskabets forslag til en løsning af flere årsager ikke var anvendelig, og at prisen på afhjælpning nærmere ville udgøre et beløb tæt på 400.000 kr. Alle, jeg kontaktede, anbefalede, at taget overdækkes i forbindelse med arbejderne.

Jeg kontaktede herefter [navn], som den 29. februar 2024 fastholdt, at selskabet ikke ville erstatte mere end det, der er omfattet af det tilbud, som selskabet havde indhentet. I en mail af 18. april 2024 meddelte [navn], at 'Den løsning (det beløb) jeg har tilbudt, er med henblik på et forlig. Det står dig frit for at anvende beløbet til anden løsning, som er energimæssigt bedre, men der er ikke grundlag for at forhøje erstatningen'. Dette fastholdt han i en senere mail af 18. juni 2024. Selskabet

havde efterhånden gjort mig meget mør, og jeg bad ham herefter overføre beløbet til min konto.

Dette var han imidlertid ikke indstillet på, hvorfor jeg indstillede forligsdrøftelserne og indhentede tilbud på arbejderne, som herefter blev udført i løbet af oktober og november måned 2024.

Den 12. november 2024 sendte jeg den først modtagne faktura på stilladsleje på i alt 85.708,75 kr. og dagen efter sendte jeg fakturaen på tømrerarbejder på i alt 285.275,00 kr. Idet jeg med en nærmere begrundelse anmodede Dansk Boligforsikring om at betale de modtagne fakturaer på i alt 370.098,75 kr., hvorefter Dansk Boligforsikring kunne afregne vores mellemværende.

Jeg skrev en mail den 14. november 2024 kl. 12.05 med følgende indhold:

'Hej ...

De to fakturaer, som jeg har sendt til dig, dokumenterer, at det langt fra har været muligt at udbedre for det forligstilbud, som du kom med. For god ordens skyld vedhæfter jeg endnu engang fakturaerne fra tømrer og stilladsfirma.

Jeg har i begge tilfælde valgt det billigste tilbud, der kunne opnås. Som det fremgår af de vedhæftede filer, har jeg således indhentet tre tilbud på tømrerarbejdet og to tilbud på stillads. Jeg vedhæfter dem denne mail. Jeg vedhæfter endvidere et regneark i Excel, som viser, at jeg har valgt det

billigste tilbud på tømrerarbejdet. Jeg går ud fra, at det er åbenbart, at jeg har valgt det billigste tilbud på stillads.

Du skrev den 18. juni 2024, at ' Du har efterfølgende nævnt beløb på mere end det dobbelte, men da der kun er tale om mundtlige overslag, har jeg ikke mulighed for at forholde mig til disse beløb.'

Nu har du den dokumentation, du efterspurgte. Jeg forventer derfor, at du i overensstemmelse med din mail af 18. juni 2024 forholder dig hertil og udbetaler det beløb, der er afholdt til afhjælpning med fradrag af selvrisiko.

Du har tidligere bedt om at få fakturaerne tilsendt med henblik på, at du kunne betale dem direkte

Ankenævnet for Forsikring

15.

104190

til håndværkerne. Jeg havde derfor en forventning om, at du ville afregne med håndværkerne, og at vi herefter indbyrdes afregner det, der måtte være at afregne. Jeg forstår nu, at vi endnu en gang 'går forbi' hinanden i denne sag.

Medmindre jeg hører andet fra dig afregner jeg nu selv med håndværkerne, så betalingsfristerne kan overholdes. Jeg forventer at Dansk Boligforsikring herefter overfører det beløb til mig, som har været nødvendigt til at afhjælpe de mangler, som I har anerkendt at være pligtige til at hjælpe.

Jeg vil ikke lægge skjul på, at forløbet med jer har været et særdeles udmattende forløb. Jeg har meget svært ved at forstå, hvis I ikke er indstillet på at dække på grundlag af de faktisk afholdte omkostninger'

[navn] besvarede denne mail samme dag 2 timer senere kl. 14:16 med en mail, hvori han anførte: 'Hej [klageren]

Du kunne have valgt at benytte dig af det tilbud jeg sendte til dig. Prisen her var inkl. stillads. Jeg kan se, at I har valgt en anden udbedringsmetode. Det er I naturligvis også velkomne til, men når I vælger en dyrere løsning, vil der naturligvis blive en større egenbetaling. Fakturaen indeholder desuden øvrige tømrerarbejder på ejendommen (vedligehold), som ikke vedrører skadesagen.

Endelig har I valgt også få lavet en fuld stilladsoverdækning. Det havde ikke været nødvendigt, hvis den anden løsning var blevet valgt.

Jeg beder ikke om fakturaer, fordi der skal udbetales direkte til håndværkerne. Fakturaerne skal alene bruges som dokumentation for at erstatningsbeløbet er anvendt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5.

Hvis du vil sende mig jeres kontooplysninger, overfører vi kr. 172.674,25 snarest muligt.'

Som det fremgår af ovenstående og yderligere fremgår af den lange mailkorrespondance, så har Dansk Boligforsikring anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Denne klage går derfor på, at Dansk Boligforsikring alene vil dække skaden delvis. Jeg kan naturligvis redegøre nærmere for selskabets anerkendelse af erstatningspligten, hvis det skulle vise sig, at selskabet nu også vil bestride denne.

Efter at have modtaget et udkast til denne klage, har Dansk Boligforsikring den 18. november 2024 fastholdt sin holdning.

Anbringender

Til støtte for min påstand gør jeg gældende,
- At Dansk Boligforsikring den 27. november 2023 har anerkendt, at de konstaterede mangler ved taget, indebar nærliggende risiko for alvorlig skade på bygningen, og at der således var tale om en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Selskabet har således anerkendt erstatningspligten.

- At det tilbud, som Dansk Boligforsikring baserer sit kulancemæssige tilbud på, er utilstrækkeligt til at afhjælpe de problemer, som var ved taget, idet der ikke er taget højde for de faktiske og praktiske

forhold. Det ville ikke være muligt på forsvarlig måde at afhjælpe manglerne på den af selskabet forudsatte måde, herunder ved at arbejde uden overdækning af tagfladen. Dansk Boligforsikrings tilbud er således baseret på en løsning, som efter samtlige øvrige fagpersoners vurdering ikke ville være faglig korrekt.

- At tagpaptaget, som Dansk Boligforsikring ikke ser grund til at fjerne, havde stået under vand gennem ukendt tid, og vand var trængt igennem ned i konstruktionen. Det ville således være fagligt uforvarsomt ikke at fjerne dette. Det var også nødvendigt for at udføre en håndværksmæssigt korrekt løsning. Det tog i øvrigt samlet én dag for én person at fjerne det af det gamle tag, som blev fjernet.

- At jeg efter indhentelse af tre tilbud på tømrerarbejde og to tilbud på stillads har ladet arbejdet udføre til den billigste pris, og – bortset fra ekstraarbejder for skønsmæssigt 8.500 kr. – alene udført

de nødvendige arbejder. I relation til stilladsoverdækning gøres det gældende, at det med den nedbør, som er faldet i perioden, har vist sig, at overdækning var en nødvendig foranstaltning for at sikre mod yderligere skade på bygningen, og at tømrerarbejderne var blevet væsentligt dyrere og byggeperioden væsentligt forlænget, hvis der ikke var blevet etableret overdækning.

- At der således ikke er grundlag for, at jeg burde have ladet arbejderne udføre på grundlag af det tilbud, som selskabet egenhændigt har indhentet. Dette skal yderligere ses i lys af selskabets ageren, som ikke på nogen måde har skabt tryk hos mig. Selskabets handlemåde viser i det hele, at

selskabet alene har søgt at varetage egne interesser.

- At jeg har indhentet tre alternative tilbud på tømrerarbejderne og forud herfor to overslag baseret

på en forudgående besigtigelse og tillige indhentet en fagkyndig vurdering. Alle har fundet at den anvendte løsning var den eneste mulige og forsvarlige med henblik på at afhjælpe manglerne og sikre mod fremtidige problemer med taget.

Jeg forbeholder mig at fremkomme med yderligere supplerende anbringender, når Dansk Boligforsikrings svar foreligger. Jeg forbeholder mig tillige at indhente en sagkyndig erklæring, hvis Dansk Boligforsikrings svar på min klage nødvendiggør dette."

Selskabet har den 20/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Twisten i sagen omhandler, hvorvidt klager er berettiget til yderligere beløb vedrørende tilbygnings tag, end det af DBF kulancemæssigt udbetalte beløb på 177.674,25 kr.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 25. januar 2019.

I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 4. juni 2018. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

DBF har tidligere behandlet en anmeldelse fra januar 2020. Klager anmeldte på daværende tidspunkt, at der ikke var den mængde isolering i tilbygningens tagkonstruktion, som klager havde haft en forventning om ved købet. På baggrund af besigtigelsen viste det sig, at det oprindelige build-up tag, fra 1964, stadig lå intakt under det nyere røde ståltag fra omkring 2005.

Den 9. februar 2023 modtog DBF den for sagen omhandlende anmeldelse omkring, at der ved kraftig regn var kommet vand ind igennem loftet i tilbygningen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 30. marts 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

DBF afviste den 6. juni 2023 dækning. Afgørelsen blev påklaget til DBF's interne klageafdeling, som den 23. juni 2023 fastholdt dækningsafslaget, idet utætheden vurderes at skyldes et hul i taget opstået efter overtagelsen. Klagebehandleren meddelte efterfølgende den 10. juli 2023, at DBF fastholder afvisningen af utætheden, men at forsikringen er indstillet på, kulancemæssigt, at betale for ændring af den øverste skotrendeinddækning. Korrespondancen fremlægges som **bilag E**.

På baggrund af DBF's tilbudsindhentelse stod det klart, at en reparation af skotrenden med rygningskit ville have en begrænset holdbarhed. Tømreren fremsendte derfor tilbud med forslag til en anden løsning. Tilbuddet fra [tømrer 1] fremlægges som **bilag F**.

Som det fremgår af korrespondancen, var klager ikke tilfreds med tømrerens løsningsforslag, hvorfor klager valgte selv at indhente yderligere tilbud. Disse er fremlagt af klager.

Klagebehandleren fandt ikke grundlag for at tilbyde yderligere beløb, hvorfor klager indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager er ikke tilfreds med de 177.674,25 kr., der allerede er tilbudt kulancemæssigt i sagen. Beløbet er skønsmæssigt opgjort på baggrund af tilbud fra [tømrer 1]. Beløbet er udbetalt til klager i forbindelse med DBF's klagebehandling.

Klager forventer dækning til en løsning, der omfatter ændring af både det nyere ståltag og det oprindelige underliggende build-up tag. Løsningen muliggør, at isoleringsmængden kan øges til nutidige standarder. Klager har tidligere fremsat krav om samlet 361.598,75 kr. med tillæg af renter. Klager har efterfølgende hævet kravet med et for DBF ukendt beløb, idet klagers løsningsvalg har vist sig dyrere end først antaget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. januar 2019 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1948, hvor den for sagen omhandlende tilbygning er opført i 1964. Taget er udført med det oprindelige flade (build-up) tag med 100 mm isolering og tagpap fra 1964, hvorpå man omkring 2005 har oplagt et rødt stålpladetag, formentlig for at matche det røde tegltag på huset.

Utæthed pga. hul i inddækning

Der ses at være enighed om, at stålpladetaget kunne være lavet håndværksmæssigt bedre, bl.a. fordi ståltaget ligger med en lavere hældning end producenten anbefaler.

Årsagen til vandindtrængen skyldes dog, at der er opstået et større hul ved inddækningen i overgangen mellem tagfladen på hovedhuset og tilbygningen (der henvises til bilag D).

Udbedring af hullet og den deraf følgende vandindtrængen er afvist af DBF henset til, at det er opstået længe efter (4 år) efter overtagelsen.

Der blev i forbindelse med anmeldelsen i januar 2020 omkring isoleringsforholdene ikke konstateret eller forevist nogen utætheder eller tegn herpå.

Inddækning i skotrende

DBF's kulancemæssige tilbud til klager omhandler derimod skotrenden, hvor der ses udført en inddækning i den ene side, som er lagt ud over tagstenene.

Der er ikke noget, der tyder på, at der er skader som følge af måden inddækningen er lavet på, men

det er ikke nogen særlig god løsning. Konsulenten foreslog at fjerne inddækningen og i stedet ilægge rygningsskit, som er godkendt til brug mellem skotrende og tagsten.

I forbindelse med tilbudsindhentelsen stod det klart, at tømreren godt kunne lave ovennævnte reparation, men at den ville have karakter af en midlertidig løsning, hvis ståltaget samtidig skulle bibeholdes.

Tømreren fremsatte derfor sit løsningsforslag, som er noget mere omfattende, men samtidig også en mere langsigtet løsning.

Der er tale om en løsning, hvor der udføres et bræddeunderlag på den eksisterende spærkonstruktion. Tagpappen føres op under de tilstødende tage, sådan at de fremadrettet vil afvande på tagpaptaget.

Klagebehandleren besluttede, skønsmæssigt og pr. kulancemæssigt, at opgøre erstatningen efter tilbuddet fra tømreren. Dette selvom løsningen vurderes at gå ud over den reparationsløsning, som ejerskifteforsikringen sædvanligvis tilbyder.

DBF har valgt at afskrive samlet efter afskrivningstabellen for ståltage under 10 gr. (tabel H). Dette selvom skotrender og inddækninger, der skønnes at være udført i 1990'erne samtidig med huset tegltag, reelt skulle afskrives selvstændigt efter tabel F, som i så fald ville medføre en større afskrivning.

Det tilbudte beløb er således udtryk for, hvad DBF maksimalt kunne tilbyde, også henset til at en reparation ved skotrenden ikke vil koste 177.674,25 kr.

Klagers løsningsvalg

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at der var dækningsberettigede forhold ved taget, herunder utætheder, på overtagelsestidspunktet i 2019.

Løsningen klager har valgt er også baseret på en tagpapbelægning. Det indebærer desuden også, at det oprindelige build-up tag fjernes, sådan at der udføres et helt nyt tag med 400 mm isolering, mod de oprindelige 100 mm isolering tilbygningen er 'født' med.

Klager mener, at overdækket stillads er nødvendig. DBF skal blot bemærke, at tømrerfirmaet [tømrer 1] har medtaget stilladsudgifter i tilbuddet (se bilag F), som der således er taget højde for i det kulancemæssigt opgjorte beløb.

Klagers løsning er uden tvivl energimæssigt bedre, men løsningen udgør en forbedring af den oprindelige konstruktion, hvilket klager ikke er berettiget til at få dækket under ejerskifteforsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 20/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det tidligere anførte fastholdes, idet dog påstanden forhøjes til **398.751,60 kr.**, da jeg efter indgivelsen af klagen har modtaget en yderligere regning på 37.151,60 kr. (vedhæftede faktura 115381) vedrørende stillads, som jeg ikke var opmærksom på, da jeg indgav klagen. Påstandsbetøbet fremkommer som den samlede udgift til stillads med overdækning på 122.861,60 kr. (faktura 115330 og faktura 115381) og udgiften til udbedring af tag på 285.275,00 kr. (faktura 3727) med fradrag af 8.500 kr. som anført i min klage.

Jeg anmoder videre om, at Dansk Boligforsikring pålægges at erstatte mig udgiften til en Byggeteknisk Rapport, idet denne rapport er nødvendiggjort af selskabets holdning til sagen og i øvrigt varslet gentagne gange under min korrespondance med selskabet.

Mit samlede krav er således på 398.751,60 kr. samt dækning af omkostninger til Byggeteknisk Rapport i forbindelse med denne klagesag. Jeg går ud fra, at beløbet forrentes i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser herom.

Jeg kan bekræfte, at Dansk Boligforsikring har betalt et a conto-beløb på 172.674,25 kr.

I forlængelse af min klage og i lys af det, som Dansk Boligforsikring har anført i sit indlæg af 20. december 2024, har jeg som nævnt til brug for klagesagen indhentet en Byggeteknisk Rapport af 16. januar 2025, som er udfærdiget af ..., der virker som syn- og skønsmand og sagkyndig ved ret-

terne og Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed. Denne erklæring med bilag 1 – 10 fremlægges tillige som bilag i sagen.

Idet det tidligere anførte fastholdes, skal jeg i relation til det, som Dansk Boligforsikring har anført, bemærke følgende:

Det er ukorrekt eller upræcist, når Dansk Boligforsikring anfører, at årsagen til vandindtrængen var

'et større hul ved inddækningen... '. Årsagen til vandindtrængen er ikke blevet klarlagt. Som det også fremgår af den Byggetekniske Rapport, er der i hvert tilfælde tre mulige årsager, og i sit besigtigelsesnotat (bilag D) anfører Dansk Boligforsikrings konsulent da også flere mulige årsager.

Der er uomtvisteligt, at taget ved min overtagelse af ejendommen led af en række mangler. Dansk Boligforsikring beskriver selv manglende fald på stålpladetaget og mangler ved skotrenden. Som det fremgår af den Byggetekniske Rapport, som jeg har indhentet, beskrives omfattende mangler. Der er således oplistet mangler ved skotrenden, for lille hældning på stålpladetaget, som tillige gable, fejl ved zinkinddækning ved overgang fra tegltag til stålpladetag, tagpaptaget med baglæns fald mod huset, vand fra undertag afledes i udhæng og ikke i tagrende, undertaget var sjusket lagt med mange overlæg og folder samt manglende ventilerings af taget. Jeg henviser herved til rapporten.

Som det også fremgår af den Byggetekniske Rapport, må det lægges til grund, at disse mangler alle forelå på overtagelsesdagen og udgjorde en nærliggende risiko for alvorlig skade på bygningen. Jeg

bemærker hertil, at det efter overtagelsen viste sig, at der ikke blot var tale om en nærliggende risiko, men at skaden rent faktisk indtrådte. Der er således tale om en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed omfattet af ejerskifteforsikringen, som ikke kan eller skal afregnes med et kulan-
cemæssigt beløb, sådan som Dansk Boligforsikring gør gældende.

Som det videre fremgår af den Byggetekniske Rapport var det nødvendigt for en fagligt forsvarlig udbedring at fjerne hele det gamle tag, herunder det tagpaptag, som uomtvisteligt havde stået med

store søer af blankt vand og dermed med risiko for, at der i konstruktionen var indkapslet fugt. Dette underbygges tillige af Dansk Boligforsikrings eget besigtigelsesnotat (bilag D), hvori det flere steder er anført, at der er konstateret kraftige angreb af skimmel. Som det videre fremgår af den Byggetekniske Rapport ville det have været uforsvarligt at afhjælpe i overensstemmelse med Dansk

Boligforsikrings tilbud, idet 'forslagene fra forsikringsselskabet ville have efterladt bygningen med skjulte skader og potentiel fugtindkapsling' resulterende i yderligere forringelse og med 'fare for bærende konstruktioner'. Jeg henviser videre til konklusionen i rapporten, hvorefter 'Forsikringsselskabets forslag var utilstrækkelige, da de alene fokuserede på kosmetiske reparationer uden at adressere de generelle problemer. At gennemføre arbejdet i henhold til disse forslag ville have efterladt bygningen med fortsatte risici og potentielt forværret skaderne over tid.'. Fjernelsen af det gamle tagpaptag var således ikke med henblik på at opnå en forbedret isolering, men var nødvendigt for at foretage en håndværksmæssig forsvarlig afhjælpning. Hertil kommer, at der, som det fremgår af den fremlagte Byggetekniske Rapport, gælder et krav om efterisolering ved udførsel af nyt tag. Den løsning, som Dansk Boligforsikrings tilbud er baseret på, er således i strid med Bygningsreglementet.

Det fremgår tillige af den Byggetekniske Rapport, at det ville det have været uforsvarligt at gennemføre projektet uden overdækning. Jeg henviser herved til begrundelsen i Den Byggetekniske Rapport. Udgiften på i alt 122.861,60 kr. til stillads med overdækning har således været en nødvendig udgift, som skal dækkes. Med hensyn til beløbsstørrelsen bemærker jeg, at jeg at jeg valgte det

billigste tilbud, og at Dansk Boligforsikrings eget indhentede tilbud indeholder en udgift til stillads uden overdækning på 52.300 kr. + moms eller i alt 65.375 kr. inkl. moms.

Den faktiske udgift til afhjælpning på i alt 285.275 kr., som er baseret på det billigste af tre tilbud, skal tillige erstattes i sin helhed. Som det fremgår af den Bygningstekniske Rapport dækker denne udgift over nødvendige arbejder til en håndværksmæssig forsvarlig afhjælpning af de konstaterede

mangler, som alle forelå på overtagelsesdagen, og som udgjorde en nærliggende risiko for alvorlig skade på bygningen.

Jeg bemærker herved, at det af selskabet ensidigt indhentede tilbud (bilag F), er indhentet fra en håndværker, som Dansk Boligforsikring samarbejder med, og det er afgivet alene på de arbejder, som Dansk Boligforsikring har været villige til at betale, uden stillingtagen til, om dette indebar en fagligt forsvarlig løsning.

Sammenfattende gøres det således under henvisning til Den Byggetekniske Rapport gældende, at der ikke er grundlag for at afgøre denne sag med en kulancemæssig ydelse. Der forelå på overtagelsesdagen sådanne omfattende og væsentlige mangler ved taget, at der var en nærliggende risiko

for alvorlig skade på bygningen. Denne risiko udmøntede sig i en reel vandskade med vandindtrængen i stuen og meget store vandsamlinger på loftet under et voldsomt regnskyl den 4. januar 2023.

Den opståede skade kan skyldes en flerhed af årsager. De dokumenterede udgifter, der er afholdt til afhjælpning, herunder stillads med overdækning, har været rimelige og nødvendige for at foretage en forsvarlig udbedring. Dansk Boligforsikrings kulancemæssige tilbud, som fremkom efter et langt forløb med flere afslag, bygger på forkerte forudsætninger og indebærer en utilstrækkelig afhjælpning. Dansk Boligforsikring skal derfor over ejerskifteforsikringen dække de afholdte omkostninger på 398.751,60 kr., således som disse er opgjort i min påstand. Dansk Boligforsikring skal

endvidere dække omkostningerne til den Byggetekniske Rapport. Denne har været nødvendig som følge af Dansk Boligforsikrings holdning til sagen."

Selskabet har i brev af 11/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det er naturligvis forkert, når klager skriver, at udbetalingen af de 172.674,25 kr. (177.674,25 kr. før fradrag af selvrisiko) er udtryk for en a conto-betaling. Der er tale om udbetaling af det fulde beløb iht. erstatningsopgørelsen af 16. november 2023 (bilag E).

Ejerskifteforsikringen omfatter ikke dækning af mangler, at noget kunne være lavet håndværksmæssigt bedre eller i øvrigt opgraderinger af oprindelige konstruktioner til nutidige standarder.

Klager ses fortsat ikke at have dokumenteret, at der var forhold ved taget, herunder utætheder, på

overtagelsestidspunktet den 25. januar 2019., som medfører at forsikringen har grund til at tilbyde yderligere beløb, herunder til ændring af det oprindelige underliggende build-up tag.

Opmærksomheden henledes i den forbindelse særligt på, at der i forbindelse med anmeldelsen i januar 2020, der omhandlede tagets isoleringsforhold - som i øvrigt viste sig at være intakt – ikke blev forevist eller konstateret nogen skader herunder vandskader.

Utætheden anmeldes derimod af klager 4 år efter overtagelsen. Dansk Boligforsikring konstaterer i forbindelse med besigtigelsen, at der er kommet et stort hul i inddækningen.

Forsikringen forstår som tidligere nævnt godt, at klager foretager en energioptimering (efterisolerings), som også inkluderer ændring af det oprindelige Build-up tag. Det ændrer dog ikke på, at det arbejde som forsikringen har tilbudt at betale vedrørende ændring af det øverste ståltag, i henhold til tilbuddet (bilag F) ikke medfører krav om efterisolering.

Herudover ses høringssvaret at være en gentagelse af synspunkterne fremsat i klagen, som DBF derfor allerede har forholdt sig til tidligere, også i svaret til Ankenævnet af 20. december 2024.

Byggeteknisk Rapport af 16. januar 2025

Klager har løbende gennem sagsbehandlingen varslet, at der ville blive rekvireret en teknisk udtalelse. Først blev der varslet om [firma] i mail af 9. juni 2023, igen 13. juli 2023 og senere om [firma] i mail af 7. december 2023 (bilag E).

Klager har nu, i forbindelse med ankenævns sagen, hvor klager har udført de ønskede arbejder på taget, indhentet en udtalelse fra [klagerens sagkyndige].

For det første ses besvarelsesgrundlaget alene at være en skrivebords gennemgang.

Rapporten er desuden opstillet som en skønserklæring. Det skal derfor understreges, at Dansk Boligforsikring ikke har haft noget med indhentelsen af rapporten at gøre, som alene er udarbejdet på foranledning af klager.

Det ser ud til at opdraget har været, at rapporten skulle nå frem til den konklusion, at klagers ønskede løsning må anses for den rigtige. Det fremgår også direkte afslutningsvis af rapporten, hvor der står: 'Denne rapport dokumenterer, at den udførte renovering var nødvendig og i overensstemmelse med god byggeskik og lovgivning'.

Herudover ses spørgsmålene ikke at omhandle rene byggetekniske forhold, men derimod forsikringstekniske/ juridiske vurderinger af skade- og mangelbegrebet og nærliggende skaderisiko.

Besvarelsen og konklusionerne, herunder bl.a. om at vandindtrængen skyldes en kombination af flere fejl, er ikke underbygget. I det hele taget undrer det Dansk Boligforsikring, at det er muligt at nå frem til disse konklusioner og svar, med det begrænsede grundlag der har været til rådighed for [klagerens sagkyndige].

Ankenævnet for Forsikring

23.

104190

Dansk Boligforsikring håber Ankenævnet vil tage ovenstående i betragtning, når det vurderes hvilken vægt klagers nye tekniske rapport af 16. januar 2025 kan tillægges sagen.

Klagesvaret af 20. december 2024 fastholdes i sin helhed."

Sekretariatet bad i meddelelse af 9/4 2025 i sag 102640 selskabet om at kommentere på klagerens anbringende om, at der gælder et krav om efterisolering ved udførsel af nyt tag. Selskabet svarede i brev af 23/4 2025 bl.a.:

"Dansk Boligforsikring har ikke anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen. Forløbet der fører frem til klagebehandlerens kulancemæssige tilbud, er der redegjort nærmere for i klagesvaret.

Det skal samtidig siges, at tilbuddet der ligger til grund for det kulancemæssigt opgjorte beløb, ikke

indebærer nogen ændring af det oprindelige build-up-tag. Tilbuddet omhandler alene udskiftning af det uisolerede røde stålpladetag, som er lagt ovenpå det oprindelige build-up-tag i 2005, formentlig med det formål at matche det røde tegltag på hovedhuset.

Det vil ikke være fugtteknisk forsvarligt at lægge isolering mellem det oprindelige tag og det nyere stålpladetag - heller ikke selvom ståltaget skiftes til tagpap.

Selv hvis man vælger at se bort fra ovennævnte, vil det ikke være rentabelt at foretage efterisolering af taget. Det følger af bygningsreglementets vejledning om efterisolering bilag 1 på s. 14, hvornår efterisolering af fladt tag ikke vil være rentabelt, således at der ikke er behov for rentabilitetsberegning.

Det står beskrevet, at hvis eksisterende isoleringstykkelse er større end 75 mm, vil efterisolering ikke være rentabelt. Ifølge byggesagen er det oprindelige build-up-tag udført med 100 mm isolering."

Klageren har i brev af 3/5 2025 bl.a. anført:

"Jeg har den 24. april 2025 modtaget Dansk Boligforsikrings indlæg af 23. april 2025 som svar på ankenævnets anmodning af 9. april 2025 om selskabets bemærkninger til et punkt i den Byggetekniske Rapport, jeg har indhentet og fremlagt.

Det tidligere anførte fastholdes.

Jeg har anmodet om den sagkyndiges bemærkninger. Svaret fremlægges som bilag 8."

Af besigtigelsesnotat af 17/4 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Utæt tag med deraf vandindtrængen i tagrum og under.

...

Konstruktion/ opbygning:

Nyere tagkonstruktion med hældning under 10 grader og en side fald, bestående af 45x120mm. spærtræ, undertag af banevare, afstandslister, taglægter, tagbelægning af stålplader profileret som tagsten. Konstruktionen er udført oven på eksisterende builtuptag med tagpap.

Skotrende og inddækninger af zink og bly.**Beskrivelse:**

Forsikringstager anviser loftrum og underliggende stueloft, hvor der er konstateret vandindtrængen, foto 23.

I loftrummet ses det, at undertaget er kraftigt angrebet af skimmel vækst, samt udførslen er ringe med åbne overlæg, foto 27 og 28.

Der ses flere steder, hvor spær er opfugtet samt de er angrebet formentlig af hvid tømrersvamp, foto 28-37 og 43,44.

Det konstateres, at der er ringe ventilation i tagrummet og der kun er monteret 3 styks ventilationsstudse i undertag.

Ude på taget ses skotrender, hvor der er udført unormale og forkerte inddækninger af bly, hvor vandet løber ind under. Foto 11.

Inddækninger er slidt og der ses et større hul i hjørnet ved skotrenden. Foto 12.

Konklusion:

Årsagen til vandindtrængning på primært tilskrives den utætte inddækning, men den forkerte inddækning af skotrenden kan også være utæt og lede vand ned på undertaget.

Alderen på det skadede:

15 - 20 år.

Aktuelle skader:

Utæt inddækning

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Risiko for nedbrydning af underliggende konstruktioner.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Basis dækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Inddækningerne har været til stede, dog vurderes det at utæthederne ikke har været til stede.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Utæt inddækning må repareres/udskiftes (vedligehold)

Inddækning langs skotrende på hovedhus anbefales fjernet og udskiftet med rygningskit."

Af byggeteknisk rapport af 16/1 2025 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Gennemgang af byggeriet fra møde med forsikringen til afslutningen af byggeriet.

Beskrivelse af grundlaget for rapporten

1. Hvilke skader/konstruktionsfejl har kunnet konstateres på taget?

Manglerne ved taget omfatter flere alvorlige forhold, der har resulteret i tilbagevendende problemer med utætheder, baseret på forkert udførelse og manglende holdbarhed. Disse udførsler skabte

betydelig risiko for omfattende skader. De vigtigste observationer inkluderer:

1. Skotrenden utæt, forkert udført, søgt lappet:

Skotrenden er en gentagende problemkilde, hvor utætheder og fejl har medført risiko for vandindtrængning. Tidligere lappeløsninger har ikke været holdbare, og en grundlæggende renovering var

påkrævet for at rette fejlen. (Se Bilag 1)

2. Stålpladetaget gabte og havde for lille fald:

Stålpladerne blev lagt med en utilstrækkelig hældning under anbefalede 5°. Dette medførte op-hobning af vand og øget risiko for kondensdannelse. Problematiske overlæg og gab samt huller i inddækningerne, skabte yderligere risiko for vandindtrængning. (Se Bilag 2+3)

3. Inddækning med zink i overgang fra tegltag til stålpladetag:

Fejl i udførelsen af zinkinddækningen øgede risikoen for vandindtrængning. Overgangen blev ikke udført håndværksmæssigt korrekt og krævede en total udbedring for at afværge yderligere skader.

(Se Bilag 2)

4. Tagpaptaget med baglæns fald ind mod huset:

Konstruktionen med baglæns fald (den oprindelige) har ført til blankt vand, der står på overfladen,

hvilket resulterede i direkte vandindtrængning i bygningen. Løsningen krævede, at taget blev udskiftet, og en ny korrekt tagkonstruktion blev etableret. (Se Bilag 4+5)

5. Vand fra undertaget afledes i udhæng og ikke i tagrende:

Fejlagtig afledning fra undertaget har medført risiko for fugtskader på tilstødende bygningsdele. En

korrekt afvanding var nødvendig for at forhindre yderligere skader. (Se Bilag 5)

6. Monarfol-undertaget var sjusket lagt med mange overlæg og folder:

Forkert installation og manglende stramning af undertaget forringede afledningen af vand. Dette skabte risiko for opsamling af fugt og resulterede i skader på den underliggende konstruktion.

7. Manglende ventilering af taget:

Manglende ventilation i hovedtaget har øget risikoen for fugtophobning og skimmel. Dette blev anset som en grundlæggende årsag til skimmelvækst på undertaget. (Se bilag 6)

2. Kan det fastslås, om der er tale om oprindelige mangler?

Gennem dokumentation og gennemgang af bygningens tidligere konstruktioner blev det klart, at samtlige mangler stammede fra oprindelige fejl, der må have foreligget ved nuværende ejers overtagelse af ejendommen. Disse omfattede således:

- Utilstrækkelig hældning af stålpladetaget.
- Forkert udført zinkinddækning og manglende ventilation. (Se Bilag 3) Disse fejl var ikke opstået i nuværende ejerperiode, men var til stede ved ejerskiftet.

3. Er der tale om mangler, der indebærer en nærliggende risiko for alvorlig skade på bygningen?

Ja, gennemgangen dokumenterer, at de konstaterede mangler udgjorde en betydelig risiko for alvorlige skader:

1. Kondens og utætheder:

Vandindtrængning og ophobning af fugt kan resultere i alvorligt råd og skimmel, hvilket nedsætter bygningens funktion.

2. Baglæns fald (oprindelige fald på eksisterende tag):

Direkte vandindtrængning fra utætheder i det øvre tag, har med det nedre tag hvor taget afvander ind mod huset givet fugtskader i loft.

3. Manglende ventilation:

En kontinuerlig ophobning af fugt på grund af manglende ventilation fremskynder nedbrydningen af materialer og øger risikoen for skimmelvækst (Se Bilag 6)

4. Kan det fastslås, hvad der er årsagen til vandindtrængen i huset?

Vandindtrængningen skyldes en kombination af flere fejl:

Hul i zinkinddækningen, som åbnede op for direkte vandindtrængning.

Mangler i skotrenden, der yderligere forværrede vandafledningen. (Se Bilag 1+2) En kombination af disse problemer i sammenhæng med de øvrige forhold gjorde det stort set umuligt at undgå skader.

5. Ville det have været fagligt forsvarligt at gennemføre projektet uden overdækning?

Nej, overdækning var en kritisk foranstaltning. Uden overdækning ville bygningen have været udsat

for yderligere vandindtrængning, særligt under udførelse af renoveringsarbejdet. (Se Bilag 7). Det bemærkes herved, at taget, der skulle arbejdes på, består af tre tagflader, og en skorsten. Fra de to

tagflader blev der afvandet direkte ned på det tag der skulle renoveres.

6. Hvad er forskellen mellem den faktiske afhjælpning og Dansk Boligforsikrings tilbud?

Forsikringsselskabets tilbud:

Forsikringsselskabet foreslog løsninger, der fokuserede på midlertidig afhjælpning og ikke adresserede de grundlæggende mangler i konstruktionen. (Se Bilag 8)

Faktisk afhjælpning:

Den udførte løsning omfattede en komplet renovering, hvor alle fundamentale problemer som fald, ventilation og isolering blev udbedret. (Se Bilag 9)

7. Ville det have været håndværksmæssigt forsvarligt at afhjælpe i overensstemmelse med Dansk

Boligforsikrings tilbud?

Nej, forslagene fra forsikringsselskabet ville have efterladt bygningen med skjulte skader og potentiel fugtindkapsling:

Udeladelse af fjernelse af tagpaptaget:

Denne beslutning ville have forværret eksisterende fugtskader og skabt langsigtede problemer.

Risiko ved indkapsling af fugt:

At opbygge oven på eksisterende fugt ville have resulteret i yderligere forringelse og fare for bærende konstruktioner.

8. Konklusion

De omfattende mangler ved taget stammer fra tidligere fejl i konstruktionen. Disse fejl, der inkluderer utilstrækkelig taghældning, forkert zinkinddækning og manglende ventilation, har resulteret i en nærliggende risiko for alvorlige skader på bygningen, herunder råd, skimmel og strukturelle skader. (Se bilag 5)

- Overdækning under renoveringsarbejdet var afgørende for at beskytte bygningen mod yderligere

skader og sikre, at arbejdet blev udført korrekt, selv under udfordrende vejrforhold. Den faktiske afhjælpning omfattede en gennemgribende renovering, hvor de grundlæggende problemer blev adresseret, såsom:

- Etablering af korrekt fald og ventilationsløsning.
 - Fjernelse af eksisterende fugt og skader.
 - Implementering af lovpligtig isolering, der forbedrer bygningens energieffektivitet. (Se Bilag 10)
- Forsikringsselskabets forslag var utilstrækkelige, da de alene fokuserede på kosmetiske reparationer uden at adressere de generelle problemer. At gennemføre arbejdet i henhold til disse forslag ville have efterladt bygningen med fortsatte risici og potentielt forværret skaderne over tid.

Denne rapport dokumenterer, at den udførte renovering var nødvendig og i overensstemmelse med god byggeskik og lovgivning.

Med venlig hilsen

...

Syns- og Skønsmand Voldgiftsnævnet, Retten og Landsretten.

Sagkyndig, Voldgiftsretten, Byretten, Landsretten, Sø og Handelsretten"

Af bygningsreglementets vejledning om efterisolering af 1/7 2022 fremgår bl.a.:

"Indledning

Denne vejledning forklarer de efterisoleringskrav, der stilles i bygningsreglementet i forbindelse med renovering af eksisterende byggeri. Bygningsreglementet stiller et generelt krav om, at der ved

renovering af bygningsdele skal efterisoleres, hvis det er rentabelt.

...

Definitioner af renovering

For at forstå bygningsreglementets efterisoleringskrav er det nødvendigt, at definere forskellige situationer/typer af renovering. Ved renovering af bygningsdele skelnes der i bygningsreglementet

mellem følgende tre situationer:

1. Reparationer (fx udskiftning af et par tagsten, malerarbejde, puds reparationer)

Reparationer dækker over mindre ændringer, der ikke udløser krav om gennemførelse af rentable energibesparelser. Det er typisk mindre arbejder, som for eksempel pudsreparation af en facade, udskiftning af enkelte tagplader, enkelte brædder på en facade eller malerbehandling. Ved skader efter f.eks. en storm, et rørbrud eller en mindre rådskaade, hvor størstedelen af bygningsdelen ikke er omfattet, vil der i de fleste tilfælde være tale om mindre reparationer.

Reparationer udløser ikke krav om efterisolering.

2. Ombygning (fx ny tagbelægning eller facadebeklædning).

Definitionen af ombygning er central i forhold til at forstå efterisoleringskravet fuldt ud. Ved ombygning udfører man et renoveringsarbejde af en bygningsdel (tag/loft-konstruktion, ydervæg, gulvkonstruktion), ofte fordi der er behov for at udskifte et udtjent materialelag enten udvendigt eller indvendigt. Ved et ombygningsarbejde vil de bærende elementer i bygningsdelen typisk ikke blive erstattet af nye.

Ved ombygning stiller bygningsreglementet krav om at der efterisoleres, hvis det er rentabelt.

3. Udskiftning af bygningsdel (fx udskiftning af en hel tag- eller gulvkonstruktion).

Hvis en bygningsdel demonteres/nedrives uden at der bevares noget af bygningsdelen inklusiv de bærende bygningsdele, og der i stedet opbygges en hel ny bygningsdel, er der tale om udskiftning af bygningsdele. Bemærk at erstatning af fx en tagbelægning eller en facadebeklædning i bygningsreglementet kategoriseres som en Ombygning jf. pkt. 2.

Ved udskiftning af en bygningsdel, skal bygningsdelen altid isoleres svarende til kravet i § 279, uanset rentabilitet.

...

To metoder til vurdering af rentabilitet ved ombygning

I bygningsreglementet § 274 stilles der krav om at bygningsdele, der ombygges, jf. ovenstående definition, skal efterisoleres til et niveau, der opfylder kravene til varmetabskoefficienterne (U-værdierne) angivet i Tabel 2, hvis det er rentabelt.

Om det er rentabelt at efterisolere, vil især afhænge af den eksisterende bygningsdels isoleringsniveau. Dårligt isolerede bygningsdele vil opnå en stor varmebesparelse ved at blive efteriseret, og dermed vil investeringen være rentabel. Omvendt vil relativt godt isolerede bygningsdele opnå en mindre varmebesparelse, og dermed er investeringen måske ikke rentabel. For bygninger opført før indførelsen af de skærpede isoleringskrav i 1979 vil det normalt være rentabelt at efterisolere bygningsdele i forbindelse med Ombygning.

Der er to måder at vise om en efterisolering er rentabel eller ej – med udgangspunkt i eksemplerne i bilag 1 eller ved beregning.

Eksempler i Bilag 1

Fastlæggelse af hvornår en given efterisolering er rentabel, kan være en større beregningsteknisk opgave at udføre. For at gøre efteriseringskravet mere operationelt i praksis, kan rentabiliteten i stedet bedømmes ud fra bilag 1. Her er udarbejdet en række eksempler, for typiske konstruktioner

i ældre byggeri, der viser hvornår et tiltag er rentabelt. Hvis en ombygning følger forudsætningerne

i et eller flere af eksemplerne, behøver man ikke foretage en rentabilitetsberegning. Dvs. hvis eksemplerne viser, at det ikke er rentabelt at efterisolere, så behøver der ikke at gøres yderligere. Det

anbefales, at boligejeren dokumenterer, at ombygningen følger eksemplerne, jf. i øvrigt afsnittet om ansvar og dokumentation.

En bygningsdel, der har en isoleringstykkelse, der er mindre end grænseværdierne angivet i bilag 1, skal altså efterisoleres, så kravet i § 279 opfyldes.

I Tabel 2 er der angivet den samlede isoleringstykkelse (gammel + ny isolering) for typiske bygningsdele, der netop opfylder efteriseringskravet ved brug af et isoleringsmateriale med en varmeledningsevne (lambda-værdi) på 0,037 W/mK.

Tabel 2 Bygningsreglementets efterisoleringskrav ved ombygning af bygningsdele jf. BR18 § 279, samt omtrentlige samlede isoleringstykkelser nødvendige for at overholde kravene. Isoleringstykkelsen vil også afhænge af den specifikke konstruktionsopbygning. Se eksemplerne i bilag 1.

Bygningsdel	BR-krav U-værdi [W/m ² K]	Typisk samlet ¹⁾ isoleringstykkelse [mm]
Ydervægge og kældervægge mod jord.	0,18	200 mm
Terrændæk, kældergulve mod jord og etageadskillelser over det fri eller ventileret kryberum.	0,10	350 mm
Loft- og tagkonstruktioner, herunder skunkvægge, flade tage og skråvægge direkte mod tag.	0,12	300 mm

¹⁾ Samlet nødvendig isoleringstykkelse, beregnet for et isoleringsmateriale med en lambda-værdi på 0,037 W/mK, der opfylder BR18's U-værdi-krav. Hvis der bruges et isoleringsmateriale med en lavere varmeledningsevne vil det reducere den nødvendige isoleringstykkelse (Se sammenhæng mellem isoleringstykkelse og lambdaværdi http://www.byggerioenergi.dk/media/6637/fra_lambda_værdi_til_isoleringstykkelse.pdf).

I bilag 1 er der også eksempler, hvor fuld efterisolering ikke er rentabelt eller fugtteknisk forsvarligt.

I de tilfælde er angivet, hvad det rentable og fugtteknisk acceptable niveau er.

For efterisoleringsarbejder der ikke er dækket af bilag 1, skal der altid laves en rentabilitetsberegning.

Beregning af rentabilitet

Hvis efterisoleringskravet, svarende til de U-værdier der fremgår af Tabel 2 ovenfor, ikke kan overholdes, og man ikke kan tage udgangspunkt i eksemplerne i bilag 1, skal der foretages en rentabilitetsberegning for at afgøre, hvorvidt tiltaget er rentabelt eller ej.

Efterisoleringen anses som rentabel, hvis investeringen er tilbagebetalt inden for 75% af levetiden for efterisoleringen. Levetiden for efterisolering er fastlagt i bygningsreglementet til 40 år, hvilket vil sige at investeringen skal være tilbagebetalt inden for $75\% \times 40 \text{ år} = 30 \text{ år}$.

I beregningen af investeringen indgår kun merudgifterne til at efterisolere op til kravet. Dvs. kun materialer og arbejds løn ved det energibesparende arbejde og det snævre følgearbejde af det energibesparende arbejde, som fx flytning af gangbro på loftet. Modsat skal udgifter til f.eks. tagdækning, stillads eller andre udgifter, der ikke har direkte tilknytning til efterisoleringsarbejdet, ikke medtages i beregningen af investeringen.

...

Forudsætninger for efterisolering

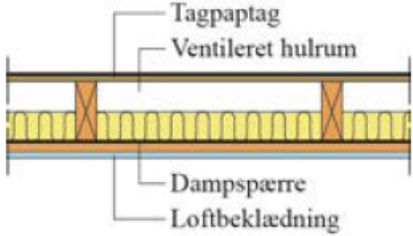
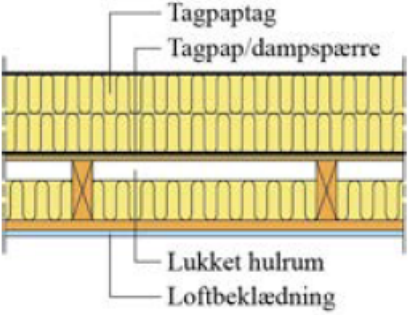
Hvis man ombygger en bygningsdel, skal den efterisoleres, hvis isoleringstykkelsen er mindre end den tykkelse der er angivet i bilag 1. Dog skal efterisoleringen også give byggeteknisk mening. I det

følgende er givet nogle generelle retningslinjer for, hvornår det normalt giver byggeteknisk mening at efterisolere en bygningsdel.

...

Bilag 1 – Efterisolering af typiske bygningsdele

...

Fladt tag (efterisoleret udefra)	
Hvornår er efterisolering <u>ikke</u> rentabelt? Hvis den eksisterende isoleringstykkelse er større end 75 mm, er det normalt ikke rentabelt at efterisolere. Det er ikke nødvendigt at gennemføre en rentabilitetsberegning..	Hvornår <u>er</u> det rentabelt at efterisolere? Hvis den eksisterende isoleringstykkelse er 75 mm eller mindre, er det normalt rentabelt af efterisolere. Hvad skal der efterisoleres til? Det vil normalt være rentabelt at efterisolere konstruktionen til en samlet isoleringstykkelse på 300 mm svarende til en U-værdi på maksimalt 0,12 W/m²K.
 Isolering ≤ 75 mm FØR	 Samlet isolering 300 mm EFTER
Hvis der ikke kan efterisoleres til 300 mm Hvis konstruktionens isoleringstykkelse efter ombygningen bliver mindre end 300 mm skal det dokumenteres ved beregning, at det <u>ikke</u> er rentabelt at opfylde kravet. Beregningen skal samtidig vise den rentable isoleringstykkelse, som der i stedet kan efterisoleres til.	Bemærkninger ✓ Det ventilerede hulrum skal lukkes efter et år.

Af den byggesagkyndiges yderligere udaterede bemærkninger fremgår bl.a.:

"2. Krav om efterisolering – BR18 § 275

Det er korrekt, at efterisolering kun kræves ved ombygning, hvis det er rentabelt. I denne sag er der

ikke foretaget en konkret rentabilitetsberegning, da:

- Den eksisterende tagopbygning (med funktion som fugtspærre uden dampspærre) ikke muliggjorde en sund opbygning med bibeholdelse af tagpap.
- En ny, komplet opbygning med korrekt fald, ventilation og isolering var teknisk nødvendig for at undgå indkapsling af fugt og deraf følgende råd, skimmel og konstruktiv nedbrydning.

Efterisoleringen var derfor ikke alene et energimæssigt tilvalg, men en nødvendig del af en teknisk korrekt løsning for at sikre bygningens funktion og undgå følgeskader – jf. både byggelovgivningens

Ankenævnet for Forsikring

32.

104190

krav til holdbarhed og BR18's funktionsbaserede bestemmelser.

3. Vurdering af Dansk Boligforsikrings forslag

Det af forsikringen foreslåede løsningsforslag lagde op til at bevare det oprindelige tagpaptag og blot udskifte ståltaget. Dette forslag vurderes i den byggetekniske rapport som fugtteknisk ufor-svarligt, idet det ville have indkapslet eksisterende fugt og skabt skjulte skader med alvorlige lang-sigtede konsekvenser."

Af selskabets tilbud af 23/10 2023 fra tømrer 1 fremgår bl.a.:

"

tilbud på nyt tag på tilbygning

fjerne gl stål tag og undertag. nye ro pløjede breder. breder under pap og 1 lag rød overpap. udskiftning af gl skotrende på gl hus.

Varebeskrivelse	Stykpris	Antal	Beløb
Arbejdsløn fjerne gl ståltag, lægter, undertag. nye ro pløjede breder. ny skotrende	92.230,00	1,00	92.230,00
Materialer	15.000,00	1,00	15.000,00
Stillas Leje	52.300,00	1,00	52.300,00
Affalds gebyr	1.500,00	1,00	1.500,00
brande pap ink pap rød over pap	21.200,00	1,00	21.200,00
Da der er tale om specialprodukter betales et a'conto beløb på ----- kr ved accept af tilbud. resten i rater Arbejdet igangsættes hurtigst muligt.	0,00	1,00	0,00
Tilbudet gælder i 30 dage, og bedes venligst accepteret skriftligt.	0,00	1,00	0,00

Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 182.230,00

Subtotal:	182.230,00
25,00% Moms:	45.557,50
Total DKK:	227.787,50

"

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

104190

Ankenævnet for Forsikring

34.

104190

Af klagerens tilbud af 12/8 2024 fremgår bl.a.:

"

Tilbud

Beskrivelse	Beløb	
Vedr. udbedring af tag		
Tilbuddet indeholder følgende:		
1. Demontering og fjernelse:		
• Fjernelse af det eksisterende ståltag, lægter og undertag.		
• Fjernelse af gammel tagpap underlag og isolering i det gamle tag.		
2. Opbygning af ny tagkonstruktion:		
• Velfærdsforanstaltninger /byggeplads.		
• Installation af en ny dampspærre, for at forhindre fugtproblemer.		
• Montering af nye ru pløjede brædder.		
• Opbygning af ny konstruktion. Taghældningen skal være mindst 1:40 eller 2,5%. Den anførte taghældning er nedre basismål og der kan tolereres en negativ afvigelse på 5 mm pr. meter, svarende til en i praksis minimal acceptabel hældning på 1:50		
• Isolering af taget med 400 mm isoleringsmateriale.		
• Installation af en ny stern (vindskede) og skotrende, samt inddækninger til det nye tag.		
• Tagpapdækning underpap PF 3500 SBS/Base 500P, Overpap PF/GF 5000 SBS / Top 500P.		
• Udskiftning af tagrender mod haveside med Zink render.		
• Ny skotrende på det eksisterende tag, afvandes ned på det nye paptag.		
• Nye sternbrædder, og udhængslist, udhængslist skal have afstand så der er 1/500 del ventilation i.f.h.t. grundplanen.		
• Sternbrædder og udhængslist leveres hvide som eksisterende.		
3. Øvrige omkostninger og logistiske foranstaltninger:		
• Bygherre sørger for stillads hele byggeprocessen. (totaloverdækning)		
• Håndtering og bortskaffelse af affald, herunder et affaldsgebyr.		
4. Øvrige tømrerarbejder på ejendommen.		
• Udskiftning af stern mod haveside på det eksisterende tag, der kan konstateres begyndende råd nederst ved vindskeden mod syd.		
• Dækbrædder og vindskeder ved indgangsparti skal udføres korrekt så afvanding bliver ledt væk fra bygningen.		
• Montering af udluftningsventiler i det eksisterende undertag, en ventil i top og bund ved hver spærfaq.		
Beskrivelse	Beløb	
Leje af skurvogn	4.500,00 DKK	
Materialer	45.600,00 DKK	
Tagdækker	40.000,00 DKK	
Arbejds løn	133.120,00 DKK	
Affaldsgebyr	5.000,00 DKK	
Ordresaldo	Moms 25%	Total
228.220,00 DKK	57.055,00 DKK	285.275,00 DKK

"

Af selskabets e-mail af 10/7 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi er enige om, at tagpladerne har en lavere hældning end anbefalet af producenten, men da taget dels er udført med undertag og dels er udført ovenpå det oprindelige tagpaptag, vurderes det ikke i sig selv at ville kunne medføre nærliggende risiko for skade, at taget ligger med lav hældning.

Inddækningerne langs skotrenderne er heller ikke efter bogen, men de har tilsyneladende kunnet fungere. Jeg har igen drøftet udførelsen med besigtigelseskonsulenten, og han oplyser, at han ikke ved besigtigelsen kunne konstatere utætheder, men han vil ikke udelukke, at inddækningen på den øverste skotrende kan medføre vandindtrængning, da vil være meget vanskeligt at opnå tæthed, mellem den selvklæbende inddækning og tegl.

Tagbelægningen består af vingetegl, som er en åben tagdækning, og derfor vil der naturligt kunne komme vand ned på undertaget, som muligvis kan blive fanget af den utraditionelle inddækning. Det anbefales derfor, at inddækningen fjernes og erstattes med rygningskit, som er godkendt til brug mellem tagsten og skotrende.

Det er stadig hans vurdering, at det meste vand løber ind ved hullet i inddækningen, da det ligger på et sted, hvor der vil komme meget vand. Dette hul må I selv sørge for at få udbedret, men jeg kan tilbyde at dække udgiften til at få fjernet inddækningen langs den øverste skotrende, og erstattet den med rygningskit, hvis dette kunne danne grundlag for en mindelig løsning.

Vi har ikke mulighed for at afgøre om, der kommer vand ind i konstruktionen fra den øverste skotrendeinddækning, og derfor tilbydes dækningen pr. kulance."

Af selskabets e-mail af 17/7 2023 til klageren fremgår bl.a.

"Der er flere forhold, som umiddelbart ikke ser ud til at være udført hensigtsmæssigt, hvilket jo også er blevet påpeget af flere teknikere.

Men hvis det nu viser sig, at de udførte inddækninger rent faktisk er tætte og opfylder deres formål og, at det med sikkerhed kan konstateres, at eneste konstaterbare årsag til vandindtrængningen, er en utæthed, som er opstået i jeres ejertid, så vil de forskellige forhold vedrørende taget hældning, undertagets udførelse m.m. ikke være forhold, som opfylder skadedefinitionen iht. Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Når vi har tilbudt en kulancemæssig dækning, må det ses som et udtryk for, at der med sikkerhed er konstruktioner, som ikke er udført fagmæssigt korrekt og, at det ofte bedre kan betale sig for os at søge forholdet afsluttet i mindelighed, frem for at bruge penge på yderligere undersøgelser, og evt. klage ved Ankenævnet for Forsikring med henblik på at få ret.

Hvis en nærmere undersøgelse skulle vise, at opbygningen af taget i sig selv er et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen, så kan der godt blive tale om, at vi skal dække en ændring af konstruktionen."

Af selskabets e-mail af 16/11 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg vedhæfter det tilbud tømreren har udarbejdet efter genbesigtigelsen. Den overordnede konklusion er, at det ikke vil være muligt for tømreren at udføre nogle holdbare inddækninger mellem

de forskellige tagflader, hvis ståltaget skal bibeholdes. Man kan godt tætnes de eksisterende inddækninger, men det vil have karakter af midlertidige løsninger.

Tømreren foreslår derfor, at man udskifter ståltaget til en tagpap løsning. Tilbuddet indebærer, at der udføres et bræddeunderlag på den eksisterende spærkonstruktion og at tagpappen føres op under de tilstødende tage, så de fremtidigt afvander på tagpaptaget.

Prisen er i alt kr. 227.787,50 inkl. moms.

Efter drøftelse med vores besigtigelseskonsulent vil jeg være indstillet på kulancemæssigt at op-
gøre

erstatningen på baggrund af det vedhæftede tilbud uanset, at løsningen vurderes at gå ud over den

reparationsløsning, som ejerskifteforsikringen normalt ville kunne tilbyde jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Da udbedringen indebærer en udskiftning af tag, undertag, skotrende m.m. vil erstatningen skulle opgøres med udgangspunkt i dagsværdien af det eksisterende. Iht. bilag A til forsikringsbetingelserne vil vores dækning udgøre 78% af tilbudsprisen, svarende til i alt kr. 177.674,25.

Uanset, at ejerskifteforsikringen erstatninger normalt skal opgøres med udgangspunkt i en reparation af de eksisterende konstruktioner, vil jeg være indstillet på, at vi kulancemæssigt tager udgangspunkt i vedhæftede tilbud.

Jeg vil derfor som en mindelig løsning på sagen, tilbyde at dække de anmeldte forhold vedrørende taget på tilbygningen med en samlet erstatning på i alt kr. 177.674,25 før fradrag af selvrisiko.

Hvis vi kan være enige om at afslutte sagen på dette grundlag, skal jeg venligst anmode om, at du selv kontakter håndværkeren og aftaler igangsætning af det tilbudte arbejde.

Ønsker du ikke at få udført den tilbudte løsning, er du også velkommen til at benytte den opgjorte erstatning til en anden løsning, ligesom du også er velkommen til at vælge en anden håndværker."

Af selskabets e-mail af 27/11 2023 fremgår bl.a.:

"Du har ret i, at jeg ikke ville tilbyde at erstatte taget med kr. 177.000, hvis jeg ikke mente, at der er et problem med konstruktionen.

Vi mener stadig, at det hul der er kommet i inddækningen mellem taget på hovedbygningen og taget på tilbygningen, må være kommet efter din overtagelse og, at det må antages at være hovedårsagen til den vandindtrængning, du har oplevet. Desuden kan man diskutere hvilken funktion taget egentligt har, da der jo i teorien ligger et tag mere længere ned i konstruktionen.

Det der vurderes at udgøre en skade på ejendommen, er de inddækninger, der lavet langs skotrenderne. Om der er kommet vand ind ved skotrenderne ved vi ikke, men vores besigtigelseskonsulent

mener, at der vil risiko for det, og derfor anerkender vi, at der er grundlag for dækning. Udfordringen er at få en håndværker til at lave nogle gode inddækningsløsninger på den eksisterende konstruktion.

Med den hældning taget har, og den tagtype der er valgt, er der ikke nogen løsning, som kan siges at være fagmæssigt korrekt. Tømreren kan godt fjerne inddækninger og tætnen den øverste skotrende med rufakit og lægge en bredere inddækning på den nederste, men det vil ikke være løsninger, han kan stå inde for.

Derfor har tømreren valgt at give tilbud på en noget dyrere løsning, som indebærer en ændring af konstruktionen.

Det er rigtigt forstået, at det kulancemæssige ligger i, at vi opgør erstatningen iht. en udbedring som går ud over den reparation af de eksisterende konstruktioner, som normalt skal dækkes iht. forsikringsbetingelserne."

Af selskabets e-mail af 29/2 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg mener ikke, at det kan være relevant for ejerskifteforsikringen at ændre på den oprindelige build-up tagkonstruktion, som ligger under det nyere metaltag.

Ejerskifteforsikringen dækker en reparation af de forhold ved det øverste ståltag, som indebærer risiko for skader på de underliggende konstruktioner, men vi tilbyder ikke at opgradere det gamle tag, som må anses at være udført i 1964. Vi har heller ikke medtaget isolering, da det ikke vurderes at være fugtteknisk forsvarligt at isolere yderligere, uden at lave en mere omfattende ombygning af taget.

Det er min opfattelse, at taget var tæt, da I overtog huset. Utæthederne er opstået længe efter overtagelsen, og den utæthed vi har set kan tilskrives nedslidningen af en inddækning og manglende vedligehold af samme. Da vi besøgte taget og Loftsrummet i juni 2020 var der ikke synlig fugt eller svampevækst i konstruktionerne.

Jeg er ikke i tvivl om, at der er løsninger som energimæssigt vil være bedre, og I er også meget velkomne til at vælge en anden løsning, end den vi har fået tilbud på. Tilbuddet er primært indhentet til brug for erstatningsopgørelsen. Beløbsmæssigt er det dog min opfattelse, at vi allerede er på den gode side af, hvad I har krav på jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2."

Af klagerens e-mail af 20/3 2024 fremgår bl.a.:

"Min byggetekniske rådgiver har nu været i kontakt med ... kommune vedrørende en dispensation til en løsning med tagpap. Kommunens svar viser, at det er meget lidt forventeligt, at kommunen vil dispensere fra kravet om en tagbelægning med røde tegl eller betontegl.

Jeres kulancemæssige tilbud er således baseret på en løsning, som ikke er mulig!"

Af selskabets e-mail af 18/4 2024 fremgår bl.a.:

"Den Løsning (det beløb) jeg har tilbudt, er med henblik på et forlig. Det står dig frit for at anvende beløbet til anden løsning, som er energimæssigt bedre, men der er ikke grundlag for at forhøje erstatningen.

Hvis kommunen ikke kan acceptere en ændring af konstruktionen, må alternativet være at reparere

det eksisterende tag. Tømreren kan godt påtage sig at lave arbejdet, men han kan ikke påtage sig ansvaret for konstruktionsløsningen. Kommunens ønsker til husets udseende kan ikke begrunde, at vi skal dække en mere omfattende løsning.

Udgangspunktet for erstatningsopgørelsen er samme byggemåde på samme sted.

Hvis man får udbedret skotrenden på det oprindelige tag, mener jeg ikke, at der vil være andre forhold, som kan siges at medføre en særlig skaderisiko på ejendommen. Taget har trods alt ligget en del år uden, at der er sket skader. Jeg fastholder, at de fugtskader der er sket på tagkonstruktionen, skyldes en nyopstået utæthed i den vandrette inddækning mellem tegltag og ståltag.

En reparation vil ikke overstige det beløb, der er afsat til den mere sikre løsning med tagpap."

Af fugtrapport af 21/12 2023 fremgår bl.a.:

"Analyseresultater

...

Prøvetagningssted:

Loftrum

På undertag af banevare

...

Intensitet af skimmelsvampe: Meget høj."

Nævnet har fået forelagt bilag i sag 104190, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens byggesagkyndiges udaterede kommentarer fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed fremkomme med supplerende bemærkninger i anledning af Dansk Boligforsikrings bemærkninger af 12. september 2025.

Det er ikke korrekt, når selskabet anfører, at min erklæring er udarbejdet som et 'skrivebordsarbejde'. Erklæringen bygger på flere fysiske besigtigelser af ejendommen i 2023, herunder destruktive undersøgelser (boringer og fugtmålinger), fotodokumentation samt løbende koordinering med selskabets egne repræsentanter. Disse forhold er veldokumenterede og danner det faktiske grundlag for min rapport.

Ankenævnet har allerede besluttet at genoptage sagen, netop fordi nævnet tidligere fejlagtigt havde lagt til grund, at erklæringen ikke var baseret på en fysisk besigtigelse. Dette viser, at selskabets kritik hviler på et forkert faktuel grundlag.

Jeg har gennem mange år virket som syns- og skønsmand ved Retten, Landsretten og Voldgiftsnævnet, som beskikket byggesagkyndig ved Håndværkets Ankenævn og som konsulent i flere fag-

lige sammenhænge, og som sagkyndig i Retten, Voldgiftsnævnet, Landsretten samt Sø & Handelsretten. Jeg har bidraget til både SBI-anvisninger og BYG-ERFA blade, og jeg har omfattende praktisk erfaring med tagkonstruktioner, fugtproblemer og byggeskader, i og med jeg har været tilknyttet Dansk Håndværk som deres faglige konsulent, hvor jeg har rådgivet små og mellemstore firmaer. Det er derfor uden fagligt grundlag, når selskabet hævder, at mit CV skulle være uden betydning for værdien af erklæringen.

Jeg er fuldt ud opmærksom på, at det alene er Ankenævnet, der foretager den juridiske vurdering af skade- og mangelbegrebet. Min erklæring forholder sig udelukkende til de byggetekniske forhold: konstruktionens udførelse, de konstaterede mangler samt den nærliggende risiko for skader. Disse byggetekniske forhold er nødvendige for nævnets juridiske vurdering, men jeg udtaler mig ikke om jura. Påstanden om, at min erklæring er et bestillingsarbejde, er uden hold i virkeligheden og krænkende. Erklæringen er baseret på veldokumenterede undersøgelser og mange års faglig erfaring. Jeg skal derfor fastholde, at erklæringen må tillægges den vægt, som et sagligt og uvildigt byggeteknisk bidrag kræver.

Jeg er opmærksom på, at jeg gennem årene har haft flere sager, hvor jeg har udarbejdet erklæringer imod Dansk Boligforsikring. Det kan måske forklare, hvorfor selskabet i denne sag forsøger at så tvivl om mine kvalifikationer. Jeg skal dog understrege, at mit arbejde altid udføres ud fra samme faglige standard som i syn- og skønssager ved domstolene."

Af e-mail af 28/10 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået de fotos (bilag 10) som vores kunde nu har fremlagt under genoptagelsessagen i ankenævnet. Billederne viser efter min vurdering en relativt begrænset forekomst.

Jeg besigtigede taget og tagrummet første gang i 2020, hvor anmeldelsen handlede om, at kunden mente at der manglede isolering. Der var ikke ved besigtigelsen i 2020 utætheder i taget, der var ikke fugt over forventede niveau på tidspunktet for besigtigelsen. Både jeg, en kollega ... samt medbragt tømrer for evt. destruktivt indgreb, kunden og hans egen byggesagkyndige var i tagrummet dengang, hvis der havde været svamp dengang, så ville vi selvfølgelig have set det. Et svampeangreb som hvid tømrrersvamp ville 3 år efter have udviklet sig til nedbrydning af konstruktionen. Der ses ikke ved gennemgang af fremsendte billeder nogen grundlag for at svampen var eksisterende i 2020 grundet det lille omfang og udvikling.

Hvid tømrrersvamp er relativt hurtigt voksende og kan udvikle sig kraftigt på bare få måneder, da den under rette vækstbetingelser kan vokse op til 12,5 mm i døgnet. Den stiller temperaturmæssigt ikke de store krav (3- 40 grader), men kræver lige som alle andre svampearter fugt som f.eks. kommer som følge af opstået utætheder.

Svampen forårsager nedbrydning af træet, som medfører et karakteristisk mønster, hvor træet sprækker som klodser/firkanter (brunmuld). Jeg har vedlagt nogle rimelig letforståelige artikler fra Bolius og Goritas, som begge blandt andet beskriver hvid tømrrersvamp samt væksthastigheden osv.

Kundens billeder af forholdene nu sammenholdt med forholdene i 2020 og den viden vi har om hvid tømrrersvamp, mener jeg ikke der er nogen tvivl om, at det ikke har været til stede ved overtagelsen i 2019."

Ankenævnet *for* Forsikring

40.

104190

Af skadesanmeldelse af 22/1 2020 fremgår bl.a.:

" Vi overtog huset i januar 2019, men pga problemer med salg af hidtidige bolig, flyttede vi først ind i december 2019. Vi konstaterede meget hurtigt, at temperaturen i køkken/alrum er lavere end i resten af huset. Vi har nu haft en håndværker på loftet, som har konstateret, at der slet ikke er isolering over en del af køkken/alrum - ca. 25 m². Da huset er helt ombygget i 2014, og da den bygningssagkyndige har skrevet, at der er isoleret med 200 mm, retter vi henvendelse til jer.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Manglende isolering på loftet over ca. 1/4 af huset."

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 har fået forelagt fotografier af tagkonstruktionen set udefra og loftsrum.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1948 med en tilbygning fra 1964. Tilbygningen har fladt build-up tag med 100 mm isolering og tagpap fra 1964. Der blev omkring 2005 tilføjet et rødt stålpladetag og undertag ovenpå det originale built-up tag. Ejendommens øvrige to tage i vingetegl afvander på det flade tag på tilbygningen. Klageren overtog ejendommen den 25/1 2019. Den 9/2 2023 anmeldte klageren vandindtrængning fra utætheder i taget på tilbygningen. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at utætheden skyldtes et hul i inddækningen, som var opstået efter overtagelsestidspunktet. Selskabet meddelte kulance-dækning til ændring af skotrendeinddækning mellem de tilstødende tagflader. Selskabet ændrede dette til dækning af nyt tagpaptag på tilbygningen og udskiftning af skotrende opgjort til 172.674,25 kr. efter afskrivning og selvrisiko. Klageren ønsker erstatning på i alt 398.751,60 kr. for fjernelse af oprindeligt built-up tag og opbygning af ny tagkonstruktion med større taghældning og 400 mm isoleringsmateriale, herunder 122.861,60 kr. for stillads med fuld overdækning. Klageren ønsker dækning for omkostninger til byggeteknisk rapport.

Nævnet fandt i sag 102640, at der ikke var grundlag for at kritisere selskabets afgørelse. Sagen er genoptaget på klagerens anmodning, idet klageren har anført, at nævnet i sag 102640 fejlagtigt har lagt til grund, at klagerens byggetekniske rapport ikke var udarbejdet på baggrund af en besigtigelse. Klageren har i genoptagelsessagen anført, at den sagkyndige har besigtiget taget flere gange udvendigt såvel som indvendigt, både før, under og efter udbedring. Klageren har herudover anført, at årsagen til vandindtrængning ikke er blevet klarlagt og har flere mulige årsager. Der er fejl ved skotrenden, fejl ved inddækning mellem tegltag og ståltag, for lille fald på ståltaget, tagpaptaget har baglæns fald mod huset, vandet fra undertaget afledes i udhæng og ikke i tagrende, undertaget er lagt sjusket med mange overlæg og der mangler ventilation i taget. Klageren har anført, at alle disse mangler forelå på overtagelsestidspunktet og tilsammen udgør nærliggende risiko for skade, der ikke skal afregnes med et kulancemæssigt beløb. Klageren har anført, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig. Det oprindelige built-up tag må fjernes, da det har stået under vand i ukendt tid med dertilhørende risiko for indkapslet fugt i konstruktionen. Klageren har anført, at der gælder et krav til efterisolering ved et nyt tag. Klageren har anført, at fuld overdækning var nødvendig for at undgå yderligere skader på bygningen.

Selskabet har i genoptagelsessagen anført, at klagerens byggetekniske rapport ikke indeholder dokumentation for, at vandindtrængen skulle skyldes en kombination af flere fejl. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at hverken utæthed eller hvid tømmer svamp var til stede på overtagelsestidspunktet. Dette understøttes af klagerens skadesanmeldelse af 22/1 2020, hvor der ikke nævnes noget om utæthed i taget. Selskabet har fastholdt, at vandindtrængningen er sket gennem et hul i en inddækning, der er opstået efter overtagelsestidspunktet, og som derfor ikke er dækket. Selskabet har anført, at selskabet besigtigede taget i januar 2020 i forbindelse med klagerens anmeldelse af isoleringsforhold. I besigtigelsen i 2020 blev der ikke konstateret eller forevist nogen utætheder. Selskabet har anført, at det kulancemæssige tilbud omhandler skotrenden, hvor der er udført en inddækning i den ene side, som er lagt ud over tagstenene. Der er ikke noget, der tyder på, at der er skader som følge af måden inddækningen er lavet på, men det er ikke nogen særlig god løsning. Selskabet har anført, at selskabets

første udbedringsmetode indebar at fjerne inddækningen og lægge rygningsskit mellem skotrende og tagsten. Dette ændrede selskabet til en ændring af tagkonstruktionen, da en løsning med rygningsskit har karakter af en midlertidig løsning. Selskabets løsning indebærer bræddeunderlag på den eksisterende spærkonstruktion, hvor tagpap føres op under de tilstødende tage, så de fremadrettet afvander på tagpaptaget. Selskabet har anført, at klageren har opgraderet taget ved at fjerne det oprindelige built-up tag og udført et helt nyt tag med 400 mm efterisolering. Selskabet har anført, at det ikke ville være rentabelt at foretage efterisolering af det flade tag. Det følger af bygningsreglementets vejledning om efterisolering, at hvis eksisterende isoleringstykkelse er større end 75 mm, vil efterisolering ikke være rentabelt. Ifølge byggesagen er det oprindelige build-up-tag udført med 100 mm isolering.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 17/4 2023, at "Forsikringstager anviser loftrum og underliggende stueloft, hvor der er konstateret vandindtrængen, foto 23. I loftrummet ses det, at undertaget er kraftigt angrebet af skimmel vækst, samt udførslen er ringe med åbne overlæg, foto 27 og 28. Der ses flere steder, hvor spær er opfugtet samt de er angrebet formentlig af hvid tømrersvamp, foto 28-37 og 43,44. Det konstateres, at der er ringe ventilation i tagrummet og der kun er monteret 3 styks ventilationsstudse i undertag. Ude på taget ses skotrender, hvor der er udført unormale og forkerte inddækninger af bly, hvor vandet løber ind under. Foto 11. Inddækninger er slidt og der ses et større hul i hjørnet ved skotrenden. Foto 12. Konklusion: Årsagen til vandindtrængning må primært tilskrives den utætte inddækning, men den forkerte inddækning af skotrenden kan også være utæt og lede vand ned på undertaget ... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Inddækningerne har været til stede, dog vurderes det, at utæthederne ikke har været til stede ... beskrivelse af udbedring af det skadede: Utæt inddækning må repareres/udskiftes (vedligehold). Inddækning langs skotrende på hovedhus anbefales fjernet og udskiftet med rygningsskit".

Det fremgår af klagerens byggetekniske rapport af 16/1 2025, at "samtlige mangler stammede fra oprindelige fejl, der må have foreligget ved nuværende ejers overtagelse af ejendommen. Disse omfattede således: • Utilstrækkelig hældning af stålpladetaget. • Forkert udført zinkind-

dækning og manglende ventilation ... gennemgangen dokumenterer, at de konstaterede mangler udgjorde en betydelig risiko for alvorlige skader: 1. Kondens og utætheder: Vandindtrængning og ophobning af fugt kan resultere i alvorligt råd og skimmel, hvilket nedsætter bygningens funktion. 2. Baglæns fald (oprindelige fald på eksisterende tag): Direkte vandindtrængning fra utætheder i det øvre tag, har med det nedre tag hvor taget afvander ind mod huset givet fugtskader i loft. 3. Manglende ventilation: En kontinuerlig ophobning af fugt på grund af manglende ventilation fremskynder nedbrydningen af materialer og øger risikoen for skimmelvækst ... Vandindtrængningen skyldes en kombination af flere fejl: Hul i zinkinddækningen, som åbnede op for direkte vandindtrængning. Mangler i skotrenden, der yderligere forværrede vandafleningen ... En kombination af disse problemer i sammenhæng med de øvrige forhold gjorde det stort set umuligt at undgå skader ... Uden overdækning ville bygningen have været udsat for yderligere vandindtrængning, særligt under udførelse af renoveringsarbejdet ... 7. Ville det have været håndværksmæssigt forsvarligt at afhjælpe i overensstemmelse med Dansk Boligforsikrings tilbud? Nej, forslagene fra forsikringsselskabet ville have efterladt bygningen med skjulte skader og potentiel fugtindkapsling: Udeladelse af fjernelse af tagpaptaget: Denne beslutning ville have forværret eksisterende fugtskader og skabt langsigtede problemer. Risiko ved indkapsling af fugt: At opbygge oven på eksisterende fugt ville have resulteret i yderligere forringelse og fare for bærende konstruktioner".

Det fremgår af klagerens byggesagkyndiges udaterede kommentarer, at "efterisolering kun kræves ved ombygning, hvis det er rentabelt. I denne sag er der ikke foretaget en konkret rentabilitetsberegning, da: • Den eksisterende tagopbygning (med funktion som fugtspærre uden dampspærre) ikke muliggjorde en sund opbygning med bibeholdelse af tagpap. • En ny, komplet opbygning med korrekt fald, ventilation og isolering var teknisk nødvendig for at undgå indkapsling af fugt og deraf følgende råd, skimmel og konstruktiv nedbrydning. Efterisoleringen var derfor ikke alene et energimæssigt tilvalg, men en nødvendig del af en teknisk korrekt løsning for at sikre bygningens funktion og undgå følgeskader – jf. både byggelovgivningens krav til holdbarhed og BR18's funktionsbaserede bestemmelser".

Det fremgår af klagerens byggesagkyndiges udaterede kommentarer, at "erklæringen bygger på flere fysiske besigtigelser af ejendommen i 2023, herunder destruktive undersøgelser (boringer og fugtmålinger), fotodokumentation samt løbende koordinering med selskabets egne repræsentanter. Disse forhold er veldokumenterede og danner det faktiske grundlag for min rapport". Det fremgår af selskabets besigtigelseskonsulents e-mail af 28/10 2025, at "Jeg besigtigede taget og tagrummet første gang i 2020, hvor anmeldelsen handlede om, at kunden mente at der manglede isolering. Der var ikke ved besigtigelsen i 2020 utætheder i taget, der var ikke fugt over forventede niveau på tidspunktet for besigtigelsen. Både jeg, en kollega ... samt medbragt tømrer for evt. destruktivt indgreb, kunden og hans egen byggesagkyndige var i tagrummet dengang, hvis der havde været svamp dengang, så ville vi selvfølgelig have set det. Et svampeangreb som hvid tømrrersvamp ville 3 år efter have udviklet sig til nedbrydning af konstruktionen. Der ses ikke ved gennemgang af fremsendte billeder nogen grundlag for at svampen var eksisterende i 2020 grundet det lille omfang og udvikling. Hvid tømrrersvamp er relativt hurtigt voksende og kan udvikle sig kraftigt på bare få måneder ... Kundens billeder af forholdene nu sammenholdt med forholdene i 2020 og den viden vi har om hvid tømrrersvamp, mener jeg ikke der er nogen tvivl om, at det ikke har været til stede ved overtagelsen i 2019".

På fotografier ses et mindre område med hvid tømrrersvamp på en skrå bjælke i tagrum.

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, deformering, svækkelse, revne-dannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet, at yde erstatning ud over den tilkendte kulancemæssige dækning, som selskabet har tilbudt klageren. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren – udover inddækningen ved skotrende, hvor selskabet har dækket omkostningerne til en ændret konstruktion – ikke har bevist, at der foreligger risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagkonstruktionen har fungeret i næsten 20 år, og at der ikke er oplysninger, der godtgør, at utætheden opstod tidligere end ca. 4 år efter overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har udbetalt kulance-erstatning ud fra et tilbud på en ny konstruktion af overgangen mellem tegltaget og det flade tag med korrekt skotrende, inddækninger og nyt tagpaptag, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet herudover var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på tagkonstruktionen. Nævnet bemærker, at klageren ikke har godtgjort, at hullet i inddækningen, som blev konstateret ved besigtigelsen, jf. besigtigelsesnotatet af 17/4 2023, udgør en dækningsberettigende skade, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens byggetekniske rapport efter nævnets opfattelse ikke heroverfor understøtter, at der er dækningsberettigende forhold ved tagkonstruktionen i et omfang, der ikke kan udbedres inden for det beløb, som selskabet har tilbudt klageren.

Ankenævnet for Forsikring

47.

104190

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det er nødvendigt med fuld stilladsoverdækning ved udlægning af nyt tagpap ovenpå den originale tagkonstruktion i overensstemmelse med selskabets udbedringsmetode.

Nævnet bemærker, at der på fotografi i selskabets besigtigelsesnotat fra 17/4 2023 og på den byggesagkyndiges fotografier ses hvid tømmersvamp på et spær. Selskabet har anført, at forholdet ikke var til stede ved selskabets besigtigelse af tagkonstruktionen i 2020, ligesom der ikke var synlig fugt. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er dækningsberettigende.

Nævnet finder henset til sagens udfald, at der ikke er baggrund for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til byggeteknisk rapport.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at den byggesagkyndige har besigtiget ejendommen i 2023 – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Kendelsen træder i stedet for nævnets afgørelse i sag 102640.



Jørgen Steen Sørensen

formand