

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. maj 2026 blev i sag nr. 104245:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 3/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skjult konstruktionsfejl i inddækning ved garages ovenlys. inddækninger har skabt vandvej, fugt og svamp indvendigt - forsøgt af sælger at sikre med Flashband/tape istedet for at lave korrekt rammekonstruktion til ovenlys. DBF har omtalt tvist og tilbudt kulanceerstatning som ikke er tilsvarende omkostninger. Vedhæfter bilag mv. som understøtter klagen. Selskabet har ikke imødekommet mine påstande og ikke delt interne notater mv. som anmodet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker medhold og anerkendelse af dækningsberettiget skade for skjult konstruktionsfejl og dokumenteret følgeskader."

Klageren har i klage af 2/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Juridisk vejledning

Jeg har under hele forløbet søgt og modtaget juridisk bistand fra advokat ... Han har anbefalet mig at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, for at sikre en fair og uvildig behandling af sagen. Denne klage er således indgivet på baggrund af juridisk rådgivning, nævnspraksis og en grundig gennemgang af sagens faktum, dokumentation og retlige rammer.

Indledning

Jeg indgiver hermed klage til Ankenævnet for Forsikring over Dansk Boligforsikring A/S. Forløbet har været opslidende og præget af, at jeg som forbruger er blevet tilsidesat og ignoreret. DBF har gennem hele sagsbehandlingen fastholdt, at revner i ovenlysets plastplader – nævnt i tilstands-

rapporten – skulle være årsagen, selvom både deres egen konsulent og flere uvildige fagfolk har dokumenteret, at skadeårsagen er en skjult konstruktionsfejl ved inddækningen, udført med Flashband/tape i strid med byggeskik. Jeg har oplevet usaglige afvisninger, manglende svar på indsigelser og manglende partshøring, hvilket samlet set udgør en urimelig behandling.

Påstande

1. At DBF tilpligtes at anerkende dækning under ejerskifteforsikringens basisdækning for skjulte konstruktionsfejl ved garagens ovenlysområde (utætte/uhensigtsmæssige inddækninger med Flashband/dampspærretape) samt for følgeskader (fugt, svamp, ødelagte OSB-plader).
2. At DBF subsidært tilpligtes at gennemføre en destruktiv undersøgelse for egen regning, jf. undersøgelsespligten i FAL § 18 og nævnspraksis (kendelser 96525 og 97835).
3. At DBF tilpligtes at betale erstatning svarende til dokumenterede udbedringsomkostninger (kr. 67.050,- jf. tilbud fra [firma 1]) samt følgeskader, med tillæg af renter jf. FAL § 24. 4. At DBF tilpligtes at dække rimelige udgifter til indhentede faglige vurderinger, i det omfang de har medvirket til sagens oplysning, jf. nævnspraksis (kendelse 90986).

Sagsfremstilling (tidslinje)

...

Faktum og dokumentation

- DBF's eget notat dokumenterer fugt (54,5 %) i OSB og brug af Flashband/tape som inddækning – en skjult konstruktionsfejl.
- Tilstandsrapporten nævner alene revner i plastplader og facadeinddækning, men intet om ovenlysets sjuskede inddækning.
- Foto af svamp dokumenterer følgeskader.
- Tilbuddet fra [firma 1] på 67.050 kr. dokumenterer væsentlig udbedringsomkostning (langt over bagatelgrænsen).

Retligt grundlag

- Ejerskifteforsikringens basisdækning dækker skjulte fejl, ikke nævnt i TR.
- FAL § 18: DBF skulle have oplyst sagen tilstrækkeligt; konsulenten konstaterede tvist, men destruktiv undersøgelse blev ikke foretaget.
- FAL § 21: Jeg fik først aktindsigt i notatet efter afgørelsen, uden mulighed for partshøring.
- FAL § 24: Erstatningen skal tillægges renter fra seneste rettidige udbetalings tidspunkt.

Afmontering af DBF's påstande

- Revner i plader nævnt i TR: Vandindtrængning skete ikke gennem pladerne, men via sjusket inddækning (Flashband/tape).
- Manglende facadeinddækning i TR er irrelevant for ovenlysets skade.

Sagsbehandlingsfejl

- Indsigelser og dokumentation er ikke indgået i DBF's afgørelse af 27.08.2025.
- Notatet blev først udleveret efter gentagne anmodninger, uden reel partshøring.

Udvikling af følgeskader og økonomiske konsekvenser

Sagens langvarige forløb har allerede medført forværring af følgeskader, herunder vækst af svamp og yderligere fugtindtrængning. Dette betyder, at udbedringsomkostningerne med høj sandsynlighed ikke længere kan holdes inden for [firma 1's] tilbud på kr. 67.050 fra maj 2025. Flere håndværkere har udtalt, at ved fortsat forhaling vil skadens omfang og prisen på udbedring kun stige.

Dette understreger vigtigheden af, at sagen afgøres hurtigt, og at erstatningen ikke reduceres på baggrund af et forældet prisniveau.

Præcedens og nævnspraksis

Nævnet har i flere tidligere sager givet klagerne medhold i sammenlignelige situationer: • Kendelse 96525 (2022): Nævnet pålagde selskabet at betale for en uafhængig sagkyndig undersøgelse, fordi der var reel tvivl om årsagen til skaden. • Kendelse 97835 (2022): Nævnet fastslog, at uenighed om udbedringsmetode og -omfang skulle afklares af en neutral sagkyndig, betalt af selskabet. • Kendelse 90986 (2018): Nævnet pålagde selskabet at dække rimelige udgifter til sagkyndige rapporter, da de havde medvirket til sagens afgørelse. Disse afgørelser viser, at når der er tvivl om skadeårsag eller uenighed om korrekt udbedring, skal selskabet selv betale for uvildig undersøgelse og dække sagkyndigudgifter. Min sag er direkte sammenlignelig, og praksis taler derfor klart for medhold.

Konklusion og krav

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at pålægge Dansk Boligforsikring A/S at anerkende dækning for skjulte konstruktionsfejl og følgeskader ved garagens ovenlys og udbetale kr. 67.050 + følgeskader med renter, jf. FAL § 24. Subsidiært hjemvises sagen til fornyet behandling med pålæg om destruktiv undersøgelse for selskabets regning. Endvidere anmodes om, at selskabet pålægges at dække rimelige udgifter til indhentede faglige vurderinger, i overensstemmelse med nævnspraksis."

Klageren har i mail af 2/12 2025 til nævnet bl.a. anført: "**1. Weekendens fund og konsekvens**

- Ved åbning af læk-zonen ved termopladerne (lør./søn.29.–30.11.2025) konstaterede min tømrer våd isolering og begyndende råd i plader, samt en oprindelig fejloppbygning: ingen korrekt ramme/fald, ingen profilsystem/tætningslister og tape ved inddækninger på tagpap.
- Der blev også påtruffet dampspærre i et lukket hulrum i en uopvarmet garage, hvilket fastholder fugt; der er behov for ventilation (kold/ventileret løsning).
- På grund af disse forhold måtte tømreren stoppe planlagt udbedring og alene foretage midlertidig skadebegrænsning (krydsfiner, fugning, presenning). Udgiften herfor er 6.250 kr. inkl. moms. Alt er fotodokumenteret, og materialeprøver (våd isolering/OSB og inddækningsstykker) er bevaret til gennemsyn/udlevering.

2. Juridisk og fagligt grundlag (kort)

- Bygningsreglementets funktionskrav (fugt/klimaskærm): tag/klimaskærm skal være tæt mod nedbør, og vand skal afledes forsvarligt; det forudsætter korrekt fald og korrekte inddækninger. Den konstaterede løsning lever ikke op til kravet og har medført indtrådt skade.
- Producentkrav for termoplader: plader skal bæres af underkonstruktion med fald (typisk ca. 3 cm pr. meter) og samles i profiler med tætningslister – ikke direkte på tagflade eller tætnes med tape.
- Uopvarmet garage: korrekt princip er kold/ventileret konstruktion; dampspærre i lukket hulrum øger kondens- og rådrisiko.
- Forsikring: forholdet er en skjult konstruktions-/udførelsesfejl i tagopbygning/inddækninger med indtrådt skade, omfattet af policens pkt. 3.1. Sagen vedrører ikke VVS (pkt. 3.2).

3. Processtatus

- Jeg sendte søndag aften den 30.11.2025 en samlet mail til Dansk Boligforsikring (vedlægges) med dokumentation og bad om forhåndsgodkendelse af afgrænset udbedring i samme zone eller egen leverandør samt á conto/refusion af tabsbegrænsning.
- Jeg forsøgte at kontakte selskabets advokat telefonisk mandag den 1.12.2025 og igen i dag tirsdag den 2.12.2025 uden at komme igennem. Der er endnu ikke modtaget skriftlig stillingtagen.

4. Anmodning til Nævnet

- Jeg beder Nævnet notere de dokumenterede følgeskader og anmode selskabet om straks at reagere uden yderligere fristforlængelser:
 - enten at forhåndsgodkende udbedring i samme zone (udskiftning af våd isolering/rådne plader, etablering af ramme/fald og korrekte inddækninger, montering i profilsystem med tætningslister, ventilation),
 - eller at oplyse egen leverandør og konkret startdato,
 - samt at bekræfte á conto/refusion af tabsbegrænsning på 6.250 kr.
- Af hensyn til vejrlig og åben konstruktion beder jeg om, at selskabet pålægges at svare senest onsdag den 3.12.2025 kl. 10.00.
- Hvis svar ikke modtages, anmoder jeg om, at sagen fremmes og afgøres på det foreliggende materiale. Jeg står naturligvis til rådighed for genbesigtigelse; bevis (fotos/prøver) er bevaret og kan udleveres efter aftale."

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

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

Indledning:

Klagen vedrører forhold ved inddækningen på et ovenlysvindue samt ventilationen af taget i carporten, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at de anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling:

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1934, den 15. juli 2024. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 21. maj 2024. Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 15. maj 2025 og dermed 9 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at tagkonstruktionen på carporten ikke var opført i overensstemmelse med gældende byggeregler og byggetekniske standarder og der derfor var risiko for råd og svamp mv. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag 1** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag 2**. Den 28. maj 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager som bilag D.

DBF's besigtigelseskonsulent afviste den 6. juni 2025 efterfølgende dækning, og tilbød i den forbindelse en kulancedækning på 20.000 kroner, som klager efterfølgende ikke accepterede. Korrespondancen fremlægges som **bilag 3**.

Den 18. juni 2025 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 26. juni 2025 fremsendte en indsigelse inkl. en udtalelse fra sin tømrer. Efter en korrespondance parterne imellem fastholdt DBF's skadeafdeling den 8. juli 2025 afgørelsen.

Korrespondancen er fremlagt af klager som bilag G og en udtalelse fra klagers tømrer som bilag F.

Afgørelsen påklages den 16. juli 2025 til DBF's interne klageafdeling (bilag I), der den 5. august 2025 fastholdt dækningsafslaget (bilag K).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efterfølgende genbesigtigede besigtigelseskonsulent 2. fra DBF de anmeldte forhold. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag 4**.

På baggrund af en telefonisk henvendelse fra klager, hvor klager ønskede igangsætning af arbejdet, svarede DBF den 28. november 2025 på spørgsmålet (**bilag 5**).

Herefter fremsendte klager den 30. november 2025 sine kommentarer inkl. fotos omhandlende igangsætning af udbedringen af det anmeldte forhold (**bilag 6**).

DBF's besigtigelseskonsulent 2 fremsendte herefter sine supplerende kommentarer den 8. december 2025, som fremlægges som **bilag 7**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Inddækning til ovenlysvindue i carport

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af inddækningen til ovenlysvinduet til taget på carporten samt følgeskader.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juli 2024 var forhold ved ovenlysvinduet i carporten, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Der er tale om en carport som er opført i 2005. Taget på carporten er opført med ensidigt fald og med en tagkonstruktion af bjælkespær. Tagbelægningen er udført af tagpap. Ydervæggene er udført som en trækonstruktion med eternitplader.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med den første besigtigelse konstateret, at der er vandindtrængen i loft ved ovenlysvindue, hvor en OSB-plade på loftet er fugtophobet (bilag D). Ovenlysvinduet er udført af 2 styks plasttermoplader, som er monteret ovenpå spær, så det er plant med tagpaptaget. Der er anvendt flashband som inddækning/tætning af overgang fra tagpap til plasttermoplade. Dertil er der påklisset en dampspærretape.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedr. carporten omhandlende det anmeldte forhold:

Pkt. 12. Rødt hus. Inddækning er manglende langs facade for at fastholde tagpap Opbøjning. Der vurderes at være nærliggende risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader. I forbindelse med kraftig slagregn.

Pkt. 13. Rødt hus. PVC/acryl er revnet i ovenlys. Forholdet kan medføre vandindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele. Vinduet er midlertidigt lappet med plastik.

Karakteren rødt hus beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har eller vil medføre, at bygningsdelenes funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller vil allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Ved genbesigtigelsen har DBF's besigtigelseskonsulent konstateret (bilag 4), at der er revner i termopladerne flere steder, hvor regnvand kan trænge igennem og løbe inde i kanalerne og ud i tagkonstruktionen.

Når revnerne er beskrevet i tilstandsrapporten, dækker DBF ikke klagers udgifter forbundet med udskiftning af termopladerne, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Hertil vurderer konsulenten, at årsagen til vandindtrængning ved ovenlysvinduet, må tilskrives utæthed ved dækklister omkring termopladerne, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Når årsagen til den indtrængende vand samt følgeskader skyldes mangler ved inddækningen til ovenlysvinduet, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, dækker DBF følgende jf. side 11 i genbesigtigelsesnotatet (bilag 4:

- Gamle ovenlysplader fjernes.
- Ny vinduesramme på ca. 5-10 cm monteres ovenpå tagfladen og nye termoplader monteres med ny forhøjet inddækning og tagpap brændes op ad karm udvendigt.

Af erstatningen fratrækkes udgifter til udskiftning af beskadiget plasttermoplader, som er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 13.

Hertil dækker DBF udbedring af følgende følgeskader:

- Påvirket loftbeklædning af OSB-plader fjernes ca. 2 stk., samt evt. påvirket isolering i tagkonstruktionen.
- Påvirket vægbeklædning af gips fjernes.
- Ny loft- og vægbeklædning monteres.
- Loft- og vægbeklædning affugter ved naturlig ventilation.

Hvis der i forbindelse med udbedringen konstateres yderligere følgeskader end konstateret af DBF's besigtigelseskonsulent, er klager velkommen til at vende tilbage til DBF.

DBF vil herefter vurdere, om DBF dækker yderligere følgeskader end konstateret af DBF's besigtigelseskonsulent ved genbesigtigelsen.

Af erstatningen fratrækker DBF 5.000 kroner i selvrisko og klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen og sende det til DBF. DBF vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet samt omfang kan godkendes eller der skal indhentes endnu et tilbud. DBF afventer nu, om klager ønsker at bibeholde klagepunktet i ankenævns sagen.

2. Ventilation af tagbelægningen

Klager kræver, at DBF skal dække klagers udgifter til etablering af ventilation af tagkonstruktionen i carporten.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at tagkonstruktionen i carporten er en lukket konstruktion (bilag 4).

Klager gør gældende, at den omstændighed, at der er udført en dampspærre i et uopvarmet rum, kræver ventilering af tagkonstruktionen, for at undgå fugtskader.

Konsulenten oplyser, at der er ikke konstateret nogen former for skader i loftet indvendigt, som kunne tyde på, at måden tagkonstruktionen er udført på har medvirket til følgeskader.

Udvendigt har konsulenten besigtiget taget og har i den forbindelse gået på taget. Der kunne i den forbindelse ikke konstateres eftergivenhed.

Konsulenten oplyser, at hvis der var sket alvorlige skader ved tagkonstruktionen som følge af måden tagkonstruktionen er ventileret på, ville taget have været eftergivende ved belastning, når konstruktionen nu har en alder på 20 år.

Hertil var det ved besigtigelsen heller ikke muligt at konstatere, om der i det hele taget er placeret en dampspærre i tagkonstruktionen, da konstruktionen var lukket.

Når DBF's besigtigelseskonsulent ikke har konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juli 2024 var forhold ved tagkonstruktionen i carporten, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hvis klager ved en eventuel destruktiv undersøgelse mod DBF's forventning konstaterer alvorlige skader ved tagkonstruktionen, er klager velkommen til at vende tilbage.

DBF vil som følge heraf genoptage sagsbehandlingen.

Hvis der viser sig at være en dækningsberettiget skade, dækker DBF rimelige omkostninger forbundet med undersøgelsen.

DBF afventer ankenævnets kendelse

Ud over det anmeldte forhold ved inddækningen til ovenlysvinduet, fastholder DBF, at måden taget på carporten er udført på ikke er dækket af forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 15/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er overordnet tilfreds, med at selskabet nu endelig ønsker at anerkende, det som jeg har forsøgt overfor deres kollegaer fra første anmeldelse frem til nu. Jeg vil derfor gerne takke jer for at give mig mulighed for at afgive høringssvar.

'Fordelene ved en ejerskifteforsikring, opnår man som køber den sikkerhed der ligger i, blot at skulle kontakte dit forsikringsselskab, hvis der skulle opstå fejl eller mangler på din bolig. Dermed undgår du at skulle kontakte sælger og diskutere sagen videre.

En Ejerskifte forsikring vil altid være en fordelagtig løsning for både sælger og køber når en bolig skal handels. Kort fortalt dækker en ejerskifteforsikring de uforudsete skader en din bolig, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, og som først bliver opdaget efter boligkøbet.

Kort sagt, så dækker en ejerskifteforsikring ikke skader, der allerede er nævnt af sælger i tilstandsrapporten eller skader, som køber allerede er bekendt med på dagen for overtagelse.

Hos Dansk Boligforsikring dækker ejerskifteforsikringer typisk bygningsskader, fejl i bygningskonstruktionen eller ulovlige vvs- og elinstallationer. '

Ovenstående med kursiv har jeg taget ud fra Dansk Bolig forsikrings hjemmeside, som kort opřider de fordele, man som forsikringstager får ved at tegne en forsikring hos DBF.

En bolighandel er nogen af de største investeringer, med mange overvejelser som familie med to børn – hvorfor vi som familie valgte det sikre, at købe en ejerskifteforsikring med de fordelagtige og tryghed i de løsninger som Dansk Bolig Forsikring tilbyder.

Ved tanken, sidder jeg allerede nu og gruer for at skulle igennem endnu et via Ankenævnet for Forsikring, med selvsamme selskab – dog på en anden skade/ulovlig installation – det er næsten ikke til at bære ved tanken!

1) Årsag og delvist medhold fra DBF;

Selskabet har anerkendt efter deres genbesigtigelse, and vandindtrængning udspringer sig af utilstrækkelig/fejludførte inddæknigner uden fald og opbygning af karm. De dækker naturligvis følgeskader af OSB. Plader, GIPS, isolering i berørte zone.

2) Termoplader – adgangs-/følgeskade (skal dækkes)

Citat udtaget fra selskabets høringssvar; Ved genbesigtigelsen har DBF's besigtigelseskonsulent konstateret (bilag 4), at der er revner i termopladerne flere steder, hvor regnvand kan trænge igennem og løbe inde i kanalerne og ud i tagkonstruktionen.

Ved deres første besigtigelse i kraftig regn (28.05.2025): Jeg stod sammen med selskabets konsulent ... i pisøs regnvej og bad specifikt om bekræftelse på, om der trængte vand igennem synlige revner. Det gjorde der ikke under den besigtigelse. Jeg anmoder Nævnet om at lægge dette til grund (og/eller indhente konsulentens skriftlige bekræftelse).

Der er to termoplader i feltet. Begge flækkede ved afmontering, fordi pladerne var bundet til underlaget med tape/tjære i den oprindelige fejlbehæftede løsning. Skaden på pladerne er en direkte følge af udbedringen af den dækkede konstruktionsfejl og skal behandles som adgangs-/følgeskade (materiale + arbejde). Jeg kan fremsende de to plader til selskabets kontor i Holbæk som fysisk bevis.

Da det åbenlyst nu anerkendes af selskabet at det var inddækninger der er skadesårsag, så skal disse naturligvis også dækkes af selskabet!

3) Bringe-i- lovlig/ holdbar stand

Fugt og vandpåvirkning er dokumenteret lokalt i og omkring termoplade-/ovenlyszonen, som anerkendt af selskabet.

- a) Destruktiv åbning/undersøgelse fra skadesfeltet og udskiftning indtil sundt/tørt materiale, med endelig afgrænsning efter fugtmåling og visuel kontrol under arbejdet (praktisk tommelfingerregel op til ca. 1 meter fra synlig skadeszone).
- b) Udskiftning af vådt/råddent materiale (OSB/isolering/gips) samt nødvendig udtørring, malerarbejde til synlige skillelinjer affaldshåndtering og – som følgearbejde.
- c) Korrekt årsagsudbedring i zonen: forhøjet karm/fald, korrekte inddækninger og montering i profilsystem med tætningslister (ingen tape), med tagpap ført korrekt op ad karmen.
- d) Fjernelse af dampspærre i den reparerede zone samt etablering af tværventilation i samme taghulrum via to ventilationshætter (én ved reparationszonen og én i den modstående ende), inkl. udskæring og korrekt inddækning. Dette er nødvendig bringe i stand for at undgå indkapslet fugt i et uopvarmet taghulrum og for at understøtte udtørring ved naturlig ventilation.
- e) Indvendig fuld retablering i zonen til samme stand som før: gips → spartel → filt → grunder → maling til naturlige skillelinjer, så der ikke efterlades synlige forskelle på samme flade.

Jeg gør udtrykkeligt ikke krav på garagens øvrige arealer, hvor der ikke er konstateret fugt. Kravet angår alene den dokumenterede zone og umiddelbart tilstødende materiale, der måtte vise sig påvirket ved undersøgelse.

4) Sikkerhed – el-hovedmåler i vådzone

El-hovedmåleren er placeret i samme ende/zone. Af hensyn til personsikkerhed og drift anmoder jeg om hurtig fremme og fuld retablering af zonen.

5) Fakta-korrektion (sekundært)

Selskabet har omtalt garagens alder forkert. Tidligere ejer har oplyst selvbyg, og han overtog ejendommen i november 2011. Uanset årstal beror dækningen på den skjulte udførelsesfejl med indtrådt skade i ovenlyszonen.

6) Proces og anmeldelsestidspunkt

Jeg har dokumenteret, at skaden blev anmeldt til [andet selskab] den 02.09.2024. Ejerskifteforsikringen løber i 5 år; jeg er således i min gode ret til at gøre dækningen gældende, når den skjulte fejl materialiserer sig som skade. Eventuelle henvisninger til, at forhold først er gjort gældende '9 måneder efter overtagelse', er uden betydning for dækningen i en sag om skjult udførelsesfejl med indtrådt skade."

Selskabet har i brev af 7/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers ankenævnsvar fra den 15. december 2025.

DBF har alene kommentarer til enkelte dele af klagers punkter, som følger nedenfor:

Pkt. 2) Termoplader

Klager har bl.a. bemærket følgende:

Der er to termoplader i feltet. Begge flækkede ved afmontering, fordi pladerne var bundet til underlaget med tape/tjære i den oprindelige fejlbehæftede løsning. Skaden på pladerne er en direkte

følge af udbedringen af den dækkede konstruktionsfejl og skal behandles som adgangs-/følgeskade (materiale + arbejde).

Jf. tilstandsrapportens pkt. 13 fremgår der følgende:

Pkt. 13. Rødt hus. PVC/acryl er revnet i ovenlys. Forholdet kan medføre vandindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele. Vinduet er midlertidigt lappet med plastik.

Som det fremgår af genbesigtigelsesnotatet (bilag 4) oplyser DBF's besigtigelseskonsulent, at som følge af revnerne i termopladerne, kan regnvand kan trænge igennem og løbe inde i kanalerne og ud i tagkonstruktionen.

Konsulentens vurdering hænger direkte sammen med den bygningssagkyndiges vurdering af skadeomfanget beskrevet i tilstandsrapporten.

DBF fastholder, at udgifterne til udskiftning af selve termopladerne er ikke dækket af forsikringen, uanset den omstændighed, at klager nu oplyser, at de blev beskadiget under udbedringen, når skaderne på pladerne er nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 4.1.

DBF finder derfor heller ikke nogen grund til, at klager indsender pladerne til DBF.

Pkt. 3) Bringe i lovlig/holdbar stand

Klager har kommenteret DBF's dækningstilsagn i punkterne a-e.

I forhold til pkt. a), b), c) samt e) er DBF enig med klager i omfanget af dækningen.

I forhold til pkt. d) skal DBF i det hele henvise til afsnittet '2. Ventilation af tagbelægningen' i DBF's høringssvar fra den 9. december 2025 og fastholde, at etablering af yderligere ventilation mv. ikke er dækket af DBF og har ikke yderligere bemærkninger.

Klager er velkommen til at sende et udspecificeret tilbud direkte til DBF, hvor udgifter til ventilation samt udskiftning af termoplader ikke er medtaget.

DBF vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes og arbejdet kan sættes i gang.

Pkt. 5) Fakta korrektion

Klager gør gældende, at carporten er nyere end angivet af DBF. Jf. byggesagsarkivet er carporten opført i 2005.

At der i sælgeroplysningernes fremgår eks. i pkt. 3.2, at der i 2012 er sket en gennemgribende renovering dokumenterer efter DBF's opfattelse ikke, at tagkonstruktionen er skiftet på dette tidspunkt eller at carporten er nyere end angivet af DBF.

DBF finder derfor ikke, at klager har fremlagt dokumentation på, at carporten herunder tagkonstruktionen er nyere end fra 2005.

Afsnittet - Påstand

I forhold til pkt. A) – C) samt E) skal DBF henvise til ovennævnte kommentarer.

I forhold til pkt. D) dækker DBF klagers udgifter på 6.250 kroner til afdækning af taget i forbindelse med DBF's genbesigtigelse. Klager er velkommen til at fremsende fakturaen direkte til DBF, hvorefter DBF udbetaler erstatningen.

Jf. pkt. F) kan DBF bekræfte, at der fratrækkes 5.000 kroner i den samlede erstatning.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at klagers udgifter til etablering af ventilation i tagkonstruktionen samt udskiftning af termoplader ikke er dækket af DBF.

DBF afventer nu ankenævnets kendelse og har ikke yderligere bemærkninger."

Klageren har i mail af 13/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for selskabets høringssvar af 07.01.2026. Uenigheden er nu afgrænset til to punkter.

1) Termoplader – adgangs-/følgeskade

Jeg fastholder, at de to termoplader skal dækkes som adgangs-/følgeskade. Ved første besigtigelse i kraftig regn blev der ikke konstateret vandindtrængning gennem revnerne; lækagen er knyttet til fejl ved karm/fald og inddækninger, som selskabet selv anerkender. Pladerne flækkede ved nødvendig demontering, bl.a. pga. tape/tjære-binding i den fejlbehæftede opbygning. Jeg kan indlevere pladerne som fysisk bevis; fotolog foreligger.

2) Ventilation/dampspærre i samme taghulrum – nødvendig bringe i stand

Garagen er uopvarmet. Den reparerede zone må ikke efterlades som et lukket, damptæt hulrum. For at undgå indkapslet fugt og re skade er tværv ventilation i det samme taghulrum nødvendig bringe i stand: to ventilationshætter (én ved reparationszonen og én modstående) med korrekt udkæring/inddækning, samt fjernelse af dampspærre i selve reparationszonen. Dette er en funktionel del af udbedringen – ikke en forbedring af resten af bygningen.

Enighed/praktik

Jeg noterer enighed om karm/fald/inddækninger, sanering til tørt/sundt materiale og fuld indvendig retablering til naturlige skillelinjer samt udbetaling af tabsbegrænsning (6.250 kr.) og fradrag (5.000 kr.).

Påstand

(A) Medhold i, at termopladerne (2 stk.) dækkes som adgangs-/følgeskade (materiale + arbejde).
(B) Medhold i, at der som nødvendig bringe i stand i den reparerede zone etableres to ventilationshætter i samme taghulrum og fjernes dampspærre i reparationszonen. Subsidiært: hjemvisning til opgørelse/udførelse i overensstemmelse hermed."

Selskabet har i brev af 4/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers ankenævnssvar fra den 13. december 2025.

I forhold til pkt. 1) og 2) i klagers ankenævnssvar, har DBF ingen bemærkninger.

Ankenævnet for Forsikring

12.

104245

Vedr. overskriften 'Enighed/Praktik' skal DBF bemærke, at DBF ud over udskiftning af ovenlys, som er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 13., har dækket jf. klagers håndværkers tilbud fra den 16. december 2025 (bilag 8).

Hertil har DBF dækket klagers udgifter til afdækning af taget jf. faktura fra den 15. december 2025 (bilag 9).

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at klagers udgifter til etablering af ventilation i tagkonstruktionen samt udskiftning af termoplader ikke er dækket af DBF.

DBF afventer nu ankenævnets kendelse og har ikke yderligere bemærkninger."

Klageren har i mail af 13/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ingen yderligere kommentarer. Sagen kan forelægges nævnet til afgørelse på det foreliggende grundlag.

Uenigheden er snævert afgrænset til: (1) termoplader som adgangs-/følgeskade og (2) tværventilation i samme taghulrum + fjernelse af dampspærre i reparationszonen som nødvendig bringe-i-stand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/5 2024 fremgår bl.a.:

"Skader inde i carport

Carport - Stueplan - Carport

Nr. 13

Vurdering Rødt hus

Skade PVC/acryl er revnet i ovenlys.

Risiko Forholdet kan medføre vandindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele. Vinduet er midlertidigt lappet med plastik.

Sælgeroplysninger

...

Udførte byggearbejder på ejendommen

svar

...

3.2 Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig? Ja

Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.

2012 gennemgribende renovering

3.3 Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen? Ja

Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.

2012 gennemgribende renovering"

Af skadesanmeldelse af 15/5 2025 fremgår bl.a.: "**Hvornår blev skaden opdaget?**

D. 01-05-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Vi havde en håndværker forbi, for at tjekke de to glasplader på garagetaget, og det blev mere omfattende da han gennemgik taget. Ved nærmere gennemgang af bygningen har vi konstateret, at garagen ikke er opført i overensstemmelse med gældende byggeregler og byggetekniske standarder. Fejl og mangler ved konstruktionen udgør en betydelig risiko for råd, svamp og følgeskader.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

Garaget tag

Hvad er årsagen til skaden?

Årsagen skyldes at den garagetaget og konstruktionen ikke er bygget korrekt og efter tekniske regler.

Beskrivelse af skaden

Tagpap og tagkonstruktion: Tagpappen er brændt direkte på træplader uden brug af underpap. Der er ikke sket korrekt fastgørelse eller opbukning op mod skel til naboens garagetag. Dette medfører, at slagregn frit kan løbe ned i den indvendige konstruktion, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og fugtskader. Manglende ventilation i loftet: Loftet er isoleret og forsynet med dampspærre, men der er ikke etableret tilstrækkelig ventilation. Den manglende ventilation giver risiko for fugtphobning, hvilket kan føre til svamp og rådeskader i konstruktionen over tid. Loftvinduer: Loftvinduerne er ikke korrekt monteret. Der mangler korrekt inddækning med tagpap indvendigt. Der er i stedet forsøgt tætning med tape, hvilket er utilstrækkeligt og midlertidigt. Vi anser ovenstående forhold som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, da de udgør alvorlige byggemæssige mangler, der ikke blev oplyst ved købet og som kræver udbedring for at undgå væsentlige følgeskader.

Er skaden anmeldt til husforsikringen?

Nej"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/6 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

FT anmelder flere forhold omkring udførelsen af tagkonstruktionen, at den er fejlkonstrueret, jeg oplyser FT om, at der skal være en aktuel skade for eventuel dækning og denne skal have været på

overtagelsestidspunktet, hvilket der ikke har været og der er ingen risiko for svigt eller kollaps, desuden er der anmærkninger i TR vedrørende afslutninger på tagpap og revnet plasttermoplade i ovenlysvindue, hvorfor det eneste forhold jeg yderligere forholder mig til er vandindtrængen ved ovenlysvindue, som dette notat omhandler.

...

Konklusion

Det anmeldte forhold tilskrives revne i plasttermoplade og utætheder i inddækninger/Flashband.

Årsagen til ovenstående tilskrives uhensigtsmæssig udførelse og anvendelse af simple materialer.

Ved besigtigelsen konstateres, at der er vandindtrængen i loft ved ovenlysvindue og OSB-plade på loft er fugtophobet og der måles fugtprocent på 54,5. Ovenlysvinduet er udført af 2 styks plasttermoplader som er monteret ovenpå spær, således at de er plane med tagpap, der er anvendt Flashband (bitumen med alubelægning) som inddækning/tætning af overgang fra tagpap til plasttermoplade, desuden er der påklisteret en dampspærretape.

Det vurderes at forholdet er 10 år gammelt.

Det anmeldte forhold følger ikke sædvanlig byggemetode, idet man normalt ville have hævet ovenlysvinduet i forhold til tagfladen.

Der er følgeskade på 2 styks OSB-plader.

Det vurderes ikke der har været vandindtrængen ved overtagelsen, men at der har været risiko, i det revner i plasttermopladerne har været til stede og som er anmærket i TR.

For at finde en mindelig løsning har jeg tilbudt FT en kulancedækning, da jeg vurderer forholdet, ikke er dækningsberettiget, men at der anvendt simple materialer, herunder dampspærretape, som ikke er påtalt i tilstandsrapporten, dampspærretapen er monteret af sælger, dette kan ses på foto fra salgsopstilling.

På trods af flere forsøg på at komme FT i møde, har vedkommende afvist mine tilbud, se mailkorrespondancer.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Ingen relevante byggesager.

Observationer og målinger

Forholdet findes udvendig ved rød markering.

...

Observationer indvendig ved ovenlysvindue

Foto 1

...

Ovenlysvindue hvor der er utætheder

Foto 2

...

Det ses at der er vandindtrængen og OSB-plade er våd

...

Foto 3

...

Der måles kraftig forhøjet fugtniveau på 54,5 procent

Observationer udvendigt

Foto 4

...

På plasttermopladen til venstre ses der revner forned af pladen.

Foto 5

...

På plasttermopladen til højre ses der revner fornedet af pladen.

...

Foto 6

...

Der ses utætheder af Flashband på plasttermopladen til venstre.

Foto 7

...

Det ses at der er anvendte simple materialer i form af Flashband og dampspærretape

Foto 8

...

På foto fra salgsopstilling ses at der er anvendt dampspærretape ovenpå flashband

Tilstandsrapport

Side 14 punkt 12 anmærket med rødt hus.

Side 14 punkt 13 anmærket med rødt."

Af faglig vurdering af 15/7 2025 fra tømrer indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg, ..., uddannet tømrer med 8 års erfaring og i dag ansat hos [Tømmerfirma], har som fagperson foretaget visuel gennemgang af garagens tagkonstruktion på ejendommen ...

Ved min gennemgang kunne jeg konstatere følgende:

- At konstruktionen er opført med mangelfuld og uhensigtsmæssig materialeanvendelse, herunder brug af plastplader og dampspærretape uden korrekt inddækning.
- At tagets tæthed og samlinger ikke er udført i overensstemmelse med almindelig byggeskik.
- At der er risiko for og indikationer på vandindtrængning ind i konstruktionen, hvilket potentielt kan føre til råd og skimmel.
- At de anvendte løsninger fremstår som midlertidige og ikke professionelle.

Det er min vurdering, at konstruktionen er fejlbehæftet fra opførelsen og ikke kan karakteriseres som almindeligt slid. Skaden har været skjult og kunne ikke erkendes uden faglig indsigt, særligt da

konstruktionen har været delvist dækket med plast og ikke har været tilgængelig ved almindelig besigtigelse."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/11 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængning ved ovenlys i tag på garage, på grund af vinduesrammen ikke er udført hensigtsmæssigt.

...

Konklusion

FT har haft håndværker til at kontrollere de 2 stk. glasplader, som ligger i taget på carporten, der virker som ovenlys på grund af vandindtrængning.

Tagets opbygning bestod af tagpap, underlag til tagpap, isolering og OSB-plader som indvendig loftbeklædning. Taget er opbygget som en lukket konstruktion.

Taget samt ovenlysvinduet vurderes at være fra 2005, hvor carporten er opført jf. byggesagsarkivet.

FT har indhentet tilbud på udbedring, blandet andet hvor der monteres 1 nyt lag tagpap på hele taget, samt montering af udluftningshætter i hvert spærfag.

Ved besigtigelsen ses den eksisterende tagpap intakt og tagfladen er ikke eftergivende ved belastning og det vurderes derfor, at det anmeldte forhold ikke danner grundlag at der bør monteres ny tagpap. Hertil er ingen tegn på, at der skulle være problemer med ventilationen af konstruktionen, som er en lukket konstruktion. Der er af den grund heller ikke grund til at etablere taghætter, som der er indhentet tilbud på.

Hvis der var utætheder andre steder i tagpappen, ville der have været vandindtrængning andre steder i tagfladen end i området ved inddækningen til ovenlysvinduet, hvilket ikke er tilfældet.

På besigtigelsestidspunktet kan det konstateres at ovenlyset er 2 stk. plast termoplader, hvor en træramme er monteret ned under tagfladen, hvor termopladerne er ilagt og afsluttet med en dækliste af gummi/plast. Termopladerne ligger næsten i niveau med tagpapbelægningen, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Ved besigtigelsen kan det konstateres at der en revner i termopladerne flere steder, hvor regnvand kan trænge igennem og løbe inde i kanalerne og ud i tagkonstruktionen. Der ses først alutape og derefter dampspærre-tape monteret oven på gummi/plast listerne, i et forsøgt på at undgå vandindtrængning.

Der ses påvirkning af fugt og der måles unormalt fugtniveau i indvendig loftbeklædning af OSB-plader.

Der løber vand på yderdørens øvre karmstykke.

Der er vand på gulvet indenfor yderdøren til carporten/garagen, som har påvirket indvendig vægbeklædning i bunden, som består af gips.

Årsag til at vandindtrængning ved ovenlysvinduet, må tilskrives utæthed ved dæklistes omkring termopladerne.

Det vurderes at være udført som lovligt og ikke som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Anmeldte forhold eller årsag var tilsted ved overtagelse.

På besigtigelsestidspunktet kan det konstateres at der ikke er gjort forsøg på skadestop og mindre følgeskader.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Jf. byggesagsarkiv er carporten opført i 2005.

Observationer og målinger

Udvendigt

Foto 1

...

Tagfladen på carport/garage med ovenlysvindue.

Foto 2

...

Tagfladen på carport/garage med ovenlysvindue.

...

Udvendigt

Foto 3

...

Der tegn på utætheder ved tape flere steder.

Foto 4

...

Der tegn på utætheder ved tape flere steder.

...

Indvendigt

Foto 5

...

Ovenlus set indefra i carport/garage.

Foto 6

...

Der måles unormalt fugtniveau i OSB-plader.

...

Indvendigt

Foto 7

...

Der måles unormalt fugtniveau i loftbeklædning flere steder under vinsuet.

Foto 8

...

Der måles unormalt fugtniveau i loftbeklædning flere steder under vinsuet.

...

Tilstandsrapport

Revner i termoplader er anmærket i tilstandsrapport under pkt. 13.

Udbedring og økonomi

Gamle ovenlysplader fjernes.

Ankenævnet for Forsikring

18.

104245

Ny vinduesramme på ca. 5-10 cm monteres ovenpå tagfladen og nye termoplader monteres med ny inddækning og tagpap brændes op ad karm udvendigt.

Påvirket loftbeklædning af OSB-plader fjernes ca. 2 stk., samt evt. påvirket isolering i tagkonstruktionen.

Påvirket vægbeklædning af gips fjernes.

Ny loft- og vægbeklædning monteres.

Loft- og vægbeklædning affugter ved naturlig ventilation.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
30.000-45.000 kr."

Af mail af 5/12 2025 fra selskabet til selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Tak for din rapport.

Jeg har et enkelt spørgsmål til din rapport:

Kunden skriver følgende:

Dampspærre/ventilation (uopvarmet garage): Der er indsat dampspærre i lukket hulrum. I en uopvarmet garage hvorfor en damptæt membran i lukket hulrum vil fastholde fugt; loftet skal som minimum ventileres (kold/ventileret løsning). Der er ikke lavet destruktivt indgreb for at kunne lave kontrol, da dette vil kræve total ryddes af rummet, og økonomisk dyrt indgreb.

Jeg vil høre, om du har mulighed for at vende tilbage med dine kommentarer hertil?"

Af mail af 8/12 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabet fremgår bl.a.:

"Uagtet om det er hensigtsmæssigt eller uhensigtsmæssigt om der er indbygget en dampspærre, er der IKKE skader eller nedbrydning der har sammenhæng med det anmeldte forhold og igen, tagfladen er ikke eftergivende ved belastning der kan give mistanke om at den indbygget dampspærre er årsag til det anmeldte forhold."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

104245

Forsikringen dækker ikke:

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1934– den 15/7 2024. Sagen vedrører ejendommens carport, som selskabet har oplyst, ifølge byggesagsarkivet er fra 2005, hvilket klageren er uenig i, da den tidligere ejer, der overtog ejendommen i november 2011, har oplyst, at der er tale om selvbyg. Klageren anmeldte den 15/5 2025, "at garagen ikke er opført i overensstemmelse med gældende byggeregler og byggetekniske standarder. Fejl og mangler ved konstruktionen udgør en betydelig risiko for råd, svamp og følgeskader". Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække, at de gamle ovenlysplader fjernes, at der monteres ny vinduesramme på ca. 5-10 cm ovenpå tagfladen, og at nye termo-plader monteres med ny forhøjet inddækning og tagpap brændes op ad karm udvendigt. Selskabet har oplyst, at selskabet fra erstatningen vil fratrække udgifter til udskiftning af beskadiget plasttermoplader, der er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 13. Herudover har selskabet anerkendt at dække følgeskader i form af, at "påvirket loftbeklædning af OSB-plader fjernes ca. 2 stk., samt evt. påvirket isolering i tagkonstruktionen", "påvirket vægbeklædning af gips fjernes" og "ny loft- og vægbeklædning monteres". Nævnet lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at sagen for nævnet omhandler 2 termo-plader, som klageren ønsker dækket som adgangs-/følgeskade, og etablering af to ventilationshætter i samme taghulrum og fjernelse af dampspærre i reparationszonen.

Klageren har anført, at de to termoplader skal dækkes som adgangs-/følgeskade. Klageren har oplyst, at der ved første besigtigelse – i kraftig regn – ikke blev konstateret vandindtrængning gennem revnerne. Klageren har anført, at lækagen er knyttet til fejl ved karm/fald og inddækninger, som selskabet selv anerkender. Klageren har oplyst, at termopladerne flækkede ved afmontering, fordi pladerne var bundet til underlaget med tape/tjære i den oprindelige fejlbehandlede løsning. Klageren har påpeget, at skaden på pladerne således er en direkte følge af udbedringen af den dækkede konstruktionsfejl og skal behandles som en adgangs-/følgeskade. Klageren har anført, at når selskabet nu anerkender, at det var inddækninger, der var årsag til skaden, så skal termopladerne også dækkes af selskabet. Hvad angår ventilation/dampspærre har klageren oplyst, at garagen er uopvarmet. Klageren har anført, at den reparerede zone ikke

må efterlades som et lukket damptæt hulrum. Klageren har anført, at for at "undgå indkapslet fugt og re skade er tværv ventilation i det samme taghulrum nødvendig bringe i stand: to ventilationshætter (én ved reparationszonen og én modstående) med korrekt udskæring/inddækning, samt fjernelse af dampspærre i selve reparationszonen". Klageren har anført, at dette er en funktionel del af udbedringen og ikke en forbedring af resten af bygningen.

Selskabet har afvist dækning af termopladerne med henvisning til, at skaderne på pladerne er nævnt i tilstandsrapporten, uanset at klageren har oplyst, at de også blev beskadiget under udbedringen. Selskabet har henvist til, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 13, at "Rødt hus. PVC/acryl er revnet i ovenlys. Forholdet kan medføre vandindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele. Vinduet er midlertidigt lappet med plastik". Selskabet har videre henvist til, at det fremgår af genbesigtigelsesnotatet, at selskabets besigtigelseskonsulent oplyser, at regnvand kan trænge igennem og løbe inde i kanalerne og ud i tagkonstruktionen som følge af revnerne i termopladerne. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulents vurdering hænger direkte sammen med den byggesagkyndiges vurdering af skadeomfanget beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist at dække etablering af yderligere ventilation mv. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at der ikke er konstateret nogen former for skader i loftet indvendigt, som kunne tyde på, at måden tagkonstruktionen er udført på, har medvirket til følgeskader. Udvendigt har besigtigelseskonsulenten besigtiget taget og har i den forbindelse gået på taget, hvor der ikke kunne konstateres eftergivenhed. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at hvis der var sket alvorlige skader ved tagkonstruktionen som følge af måden tagkonstruktionen er ventileret på, så ville taget have været eftergivende ved belastning, når konstruktionen nu har en alder på 20 år. Hertil var det ved besigtigelsen heller ikke muligt at konstatere, om der i det hele taget er placeret en dampspærre i tagkonstruktionen, da konstruktionen var lukket. Selskabet har oplyst, at såfremt klageren ved en eventuel destruktiv undersøgelse mod selskabets forventning konstaterer alvorlige skader ved tagkonstruktionen, så er klageren velkommen til at vende tilbage, og selskabet vil genoptage sagsbehandlingen. Selskabet har videre oplyst, at såfremt der viser sig

en dækningsberettigende skade, så dækker selskabet rimelige omkostninger forbundet med undersøgelsen.

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

Termoplader

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de to termoplader, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten, eller at der er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til udskiftning af de to termoplader som en følgeskade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår tilstandsrapportens punkt 13 under "skade", at "PVC/acryl er revnet i ovenlys" og under "risiko", at "forholdet kan medføre vandindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele. Vinduet er midlertidigt lappet med plastik". Forholdet har fået vurderingen "rødt hus", der dækker over en kritisk skade, der allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet finder ikke, at den omstændighed, at klageren har oplyst, at termopladerne flækkede, da de blev fjernet i forbindelse med ubedring af den anerkendte skade, kan føre til et andet resultat, når der henses til karakteren af anmærkningen i tilstandsrapporten.

Ventilation i taghulrum og fjernelse af dampspærre i reparationszonen

Ankenævnet for Forsikring

23.

104245

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring ventilationen af garagen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at den af selskabet anerkendte skadeud-bedring nødvendiggør etablering af tværventilation med to ventilationshætter og fjernelse af dampspærre i reparationszonen som ønsket af klageren. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den måde, loftet er ventileret på, og at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/11 2025, at der er "ingen tegn på, at der skulle være problemer med ventilationen af konstruktionen, som er en lukket konstruktion", og at "der er af den grund heller ikke grund til at etablere taghætter, som der er indhentet tilbud på", og at det fremgår af mail af 8/12 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabet, at "uagtet om det er hensigtsmæssigt eller uhensigtsmæssigt om der er indbygget en dampspærre, er der IKKE skader eller nedbrydning", og at klageren ikke herover for ses at have godtgjort ved sagkyndig rapport eller lignende, at det modsatte skulle være tilfældet.

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at såfremt der i forbindelse med skadesudbedringen konstateres yderligere følgeskader end dem, som selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, så er klageren velkommen til at kontakte selskabet.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

104245

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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



Hans-Jørgen Nymark Beck