

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. april 2026 blev i sag nr. 104261:

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 5/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ejendom: ... – overtaget august 2022.

Tilstandsrapport uden anmærkninger på taget, forventet levetid 19 år.

Problem: Uvildige eksperter ([tagdækkerfirma 1] og [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik]) konstaterede i 2023 skjulte fejl: utilstrækkelig fastgørelse, krympning i isolering, træk i tagpap → risiko for utætte tagbrønde.

Konsekvenser: Midlertidige reparationer måtte udføres. Naboejendomme i samme bebyggelse fik dokumenterede vandskader.

Tiltag: Ejerlauget besluttede samlet tagudskiftning i 2024. Jeg hæftede for min andel af udgifterne.

Forsikring: Dansk Boligforsikring afviste dækning. Deres konsulent fandt ingen konkrete skader. Seneste afslag 8. august 2025.

Klagegrund: Forholdene er skjulte fejl, indebærer nærliggende risiko for skade og har nedsat ejendommens værdi (§3.1). Forsikringen havde besigtiget taget inden renovering, men overså problemerne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at Ankenævnet giver mig medhold i, at Dansk Boligforsikring A/S er forpligtet til at dække udgifterne til udbedring af de skjulte fejl ved taget på min tidligere ejendom.

De samlede udgifter for min andel af tagudskiftningen udgjorde 51.802,99 kr., hvilket jeg anmoder om at få dækket under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes §3.1."

I klage af 5/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"1. Klageemne

Jeg klager hermed over Dansk Boligforsikring A/S, som har afvist at dække udgifter til udbedring af alvorlige tagproblemer på min tidligere ejendom, dækket af min ejerskifteforsikring. Jeg mener, at afvisningen er uberettiget og i strid med forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

2. Baggrund for sagen

Jeg overtog ejendommen på ... i august 2022.

Tilstandsrapporten viste ingen anmærkninger vedrørende tagets tilstand, og det var angivet, at taget havde en forventet restlevetid på ca. 19 år. (Bilag A)

I 2023 iværksatte ejerlauget en teknisk vurdering af tagene i hele bebyggelsen, da flere beboere – herunder mine nærmeste naboer – havde oplevet problemer med utætheder ved tagbrønde. Dette udmundede i en rapport fra [tagdækkerfirma 1] den 8. august 2023. (Bilag B)

[Tagdækkerfirma 1] og [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] vurderede begge, at der var tale om alvorlige konstruktionsfejl, herunder træk i tagpappen, utilstrækkelig fastgørelse og krympning i isoleringen, som forårsagede svigt omkring tagbrønde og langs husmuren. (Bilag C)

Midlertidige reparationer blev udført, men vurderingen fra eksperterne var, at disse ikke ville løse problemet permanent. (Bilag H)

Ejerlauget fik indhentet tre tilbud via rådgiver – det laveste fra [tagdækkerfirma 3] - og valgte på denne baggrund at gennemføre en samlet tagudskiftning i 2024. (Bilag D)

Jeg solgte ejendommen pr. 1. april 2025, men skaderne var anmeldt og sagen igangsat i min ejertid, hvorfor jeg stadig er berettiget til dækning.

3. Forsikringens afvisning og min indsigelse

Dansk Boligforsikring har afvist min anmeldelse med den begrundelse, at der ikke var dokumenteret konkrete skader på min ejendom og at eventuelle fejl kunne være udbedret med mindre reparationer.

Jeg har løbende fremsendt dokumentation, herunder destruktive undersøgelser, rådgivernotater og fastgørelsesplan, som viser det modsatte.

Rapporter fra to uafhængige rådgivere ([tagdækkerfirma 1] og [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik]), som dokumenterer konstruktionsfejl og nærliggende risiko for utætheder.

Notat vedr. naboejendomme med dokumenterede skader og vandgennemtrængning.

[Tagdækkerfirma 3's] fastgørelsesplan og kvalitetssikringsmateriale, som bekræfter, at det oprindelige tag var utilstrækkeligt fastgjort.

Den 8. august 2025, efter utallige rykkere for svar, fastholdt forsikringsselskabet sin afvisning med begrundelsen, at materialet ikke viste konkret risiko for skade. Dette er jeg uenig i, og det er årsagen til nærværende klage.

Vigtigt: Forsikringsselskabet havde mulighed for at inspicere taget **før** renoveringen blev påbegyndt. Besigtigelsen blev gennemført den 2. november 2023 (Se bilag F 2023). Det er min opfat-

telse, at denne ikke blev foretaget med tilstrækkelig teknisk dybde, og at skader ved tagbrønde og problemer med fastgørelse blev overset, til trods for efterfølgende dokumentation.

...

4. Hovedargumenter

Skjulte fejl ved taget

Tilstandsrapporten ved købet viste ingen anmærkninger på taget. De konstaterede fejl – utilstrækkelig fastgørelse, trækninger i tagpappen, utætte brønde, nedsmeltet parasolfod i tagpappen og krympning i isoleringen – var skjulte forhold, som først blev afsløret ved tekniske undersøgelser. Disse forhold burde være dækket af ejerskifteforsikringen.

Nærliggende risiko for skade

[Tagdækkerfirma 1] dokumenterede, at tagbrøndene var kritiske, og at midlertidige reparationer måtte foretages straks.

[Rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] dokumenterede, at konstruktionen havde for få fastgørelser, og at dette medførte risiko for, at tagpappen trak sig fra brøndene.

Naboejendomme i samme bebyggelse (...) har haft faktiske utætheder og vandindtrængning, dokumenteret i særskilt notat. Dette viser, at problemet ikke blot var teoretisk, men reelt og tilbagevendende.

Forsikringens besigtigelse

Forsikringsselskabet besigtigede taget den 2. november 2023, før renoveringen blev sat i gang. Det kan derfor ikke anføres, at jeg handlede uden at give dem mulighed for vurdering. Besigtigelsen blev dog ikke gennemført med tilstrækkelig teknisk dybde, idet skader ved brønde og fastgørelsesfejl blev overset, hvilket efterfølgende dokumentation har påvist.

Værditab

Ejendommens værdi var væsentligt nedsat på grund af de skjulte fejl. Jeg ville ikke i god tro kunne sælge ejendommen uden at oplyse om tagets tilstand, hvilket i sig selv opfylder skadebegrebet i §3.1.

Derudover har jeg som ejer ikke haft mulighed for at afvente en eventuel skade, da reparationen krævede fælles handling fra 23 husstande. Jeg stod derfor over for valget mellem at handle nu eller med stor sandsynlighed få påført værditab og ansvar for naboernes skader.

5. Klagegrundlag

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 dækker ejerskifteforsikringen:

“[...] fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader [...] eller som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.”

Der var konstateret skjulte fejl ved tagkonstruktionen.

Der forelå nærliggende risiko for skade, dokumenteret både ved uvildige rapporter og faktiske utætheder på naboejendomme.

Ejendommen led værditab, da tagets skjulte fejl ville skulle oplyses ved salg. Derfor opfylder forholdet klart kriterierne for dækning

6. Ønske til Ankenævnet

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om:

At give mig medhold i, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække udgifter til udbedring af skaderne i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

At tage den manglende svarbehandling og lange sagsbehandlingstid til efterretning.

Bemærkning vedr. ejerskab:

Ejendommen blev solgt pr. 1. april 2025. Min anmeldelse, indsigelse og efterfølgende udbedringer relaterer sig dog til en periode, hvor jeg stadig var ejer og ansvarlig for ejendommens tilstand. Skaden blev anmeldt og behandlet, mens forsikringen var aktiv, og alle relevante dispositioner (herunder beslutning om reparation og udgifter hertil) blev truffet i min ejertid. Jeg ønsker derfor, at sagen behandles som en gyldig dækning under min tidligere forsikring.

Bilag vedlagt:

1. Tilstandsrapport ved køb (Bilag A)
2. Rapport fra [tagdækkerfirma 1] (Bilag B)
3. Notat fra [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] (Bilag C)
4. Fastgørelsesplan og KS-dokumentation fra [tagdækkerfirma 3] (Bilag D)
5. Notat om utætheder og vandindtrængning på naboejendomme (Bilag E)
6. Korrespondance og rykkere til Dansk Boligforsikring (Bilag F)
7. Afvisningsbrev af 8. august 2025 (Bilag G)
8. Midlertidig reparation af tagbrønde (H)"

Selskabet har den 27/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

Indledning:

Klagen vedrører klagers tag, hvilket klager ønsker udskiftet under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er skader eller nærliggende risiko for skade på klagers tag.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 2011, den 1. august 2022. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 1. marts 2022. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag 1** og tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 20. september 2023 anmelder klager, at ejerlauget har gennemført en taginspektion og konstateret, at tagpappen på taget i fire boligblokke trækker sig sammen på grund af utilstrækkelig fastgørelse. Herudover anmelder klager, at der står en parasolfod på klagers tag. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag 2**.

Den 2. november 2023 besigtiger DBF taget sammen med en tagdækker. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag 3** og vurdering fra tagdækker som **bilag 4**.

Den 16. november 2023 afviser DBF dækning. Klager vender tilbage og oplyser, at ejerlauget har hyret en rådgiver for vurdering af taget, og det aftales, at klager sender rapporten ind, når denne foreligger.

Den 12. april 2024 fremsender klager en rapport udarbejdet til ejerlauget af [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] (bilag C). Skadebehandleren fastholder afgørelsen.

Afgørelsen påklages den 16. januar 2025 til DBF's interne klageafdeling, der den 5. februar 2025 fastholder dækningsafslaget. Klagen fremlægges som **bilag 5**. Den resterende korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække klagers andel af de samlede udgifter til udskiftning af taget på de 4 boligblokke. Klager skriver, at der er tale om 51.802,99 kr. Det lægges dog iht. bilag D2 til grund, at beløbet er 50.913,83 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2022 var forhold ved taget på klagers ejendom, 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 enderækkehus opført i 2011 med fladt tag belagt med tagpap.

Vedr. tagpap

Klager foretager skadeanmeldelsen på baggrund af en servicereport fra [tagdækkerfirma 1] (bilag B), som konstaterer, at tagpappen trækker sig, hvilket fører til, at pappen har trukket sig ved nogle af tagbrøndene. Nogle af brøndene er utætte.

Klagers ejendom er gennemgået på side 8-10 i rapporten. Der konstateres ingen utætheder.

Det må iht. bilag B1 lægges til grund, at ejerlauget allerede på baggrund af rapporten fra [tagdækkerfirma 1] beslutter at foretage en udbedring, som omfatter hele taget på alle fire blokke for at undgå mulige tilbagevendende problemer med enkelte tagbrønde. Man ønsker at udbedre taget 'gang for alle.'

Bestyrelsen kontakter [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik], som foretager en besigtigelse den 19. oktober 2023 og konstaterer, at taget er tæt. [Rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] vurderer 'ud fra erfaring', at der er for lang afstand mellem de mekaniske fastgørelser i underpappen, og anbefaler, at man undersøger dette, hvis taget igen bliver utæt, jf. bilag F.

Ejerlauget beslutter til trods herfor at gå videre med en udbedring af hele taget på alle fire blokke, og den 8. november 2023 vedtager lauget at hyre [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] til at komme med et forslag til udbedring og herefter indhente tilbud herpå, jf. bilag B2.

Klager oplyser i sin klage til selskabet (bilag 5), at beslutningen om at udskifte taget blev taget af alle 23 husstande, og at der var behov for enighed blandt alle. Klager fremhæver den lave pris som en væsentlig årsag til beslutningen, da et værditab på huset ved salg ville være større.

DBF har den 2. november 2023 besigtiget ejendommen sammen med en tagdækker fra [tagdækkerfirma 2].

Tagdækkeren er ikke enig i, at pappen ikke er fastgjort tilstrækkeligt. Folderne skyldes manglende omhyggelighed ved påsvejsningen, og de har ikke betydning for tagets tæthed. Han vurderer, at taget har minimum 15 års levetid tilbage.

Der er ikke konstateret vandindtrængen eller andre skader på klagers ejendom.

DBF har bedt klager om at sende dokumentation for, at tagpappen faktisk manglede fastgørelse, idet dette ikke er dokumenteret ved destruktive indgreb, og at der var skader på taget, som gjorde, at det var nødvendigt at udskifte hele taget.

Klager har ikke dokumenteret dette. Klager har fremsendt en kvalitetssikringsrapport, som dokumenterer kvaliteten af det arbejde, som [tagdækkerfirma 3] har udført på taget. Rapporten dokumenterer ikke skader eller fejl ved det eksisterende tag.

På den baggrund gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at der på klagers del af taget var skader eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. august 2022.

Vedr. parasolfod/vejstation

DBF er enig med klager i, at man burde have lagt et ekstra stykke pap under parasolfoden, da man satte den på taget. Der ses ingen skader eller tegn på skader omkring altanfoden.

Klager har ikke påvist, at forholdet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

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

"Jeg fastholder min klage. Der forelå en skjult konstruktionsfejl i tagopbygningen (for få mekaniske fastgørelser), som ikke fremgik af tilstandsrapporten og kun kunne konstateres ved destruktiv undersøgelse. Fejlen medførte dokumenteret nærliggende risiko for skade, hvilket allerede har udløst vandindtrængninger i identiske tagkonstruktioner i samme bebyggelse. Taget krævede akut udbedring, og ejendommen har lidt værdiforringelse. Forholdet er derfor dækningsberettiget efter § 3.1.

Fuld svar er uploadet som PDF."

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

"Jeg fastholder min klage og imødegår hermed Dansk Boligforsikring A/S' udtalelse af 30.10.2025 punkt for punkt.

1. Der forelå en dokumenteret nærliggende risiko for skade (betingelsernes § 3.1)

Selskabet anfører, at der ikke forelå konkret risiko for skade på min bolig. Dette bestrides.

[Tagdækkerfirma 1] (Bilag B) dokumenterer træk og deformationer i tagpappen samt svigtende samlinger omkring tagbrønde.

[Rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] (Bilag C) konstaterer, at fastgørelsesafstanden i underpappen er for stor, hvilket erfaringsmæssigt medfører utætheder.

..., samme bebyggelse med identisk tagkonstruktion, har haft konkrete vandindtrængninger og fugtskader (Bilag E).

Risikoen kan ikke afhjælpes gennem almindelig vedligeholdelse, men kræver en konstruktiv udbedring af tagopbygningen. Dette er i overensstemmelse med praksis for dækning efter § 3.1, hvor nødvendigheden af konstruktiv udbedring er afgørende.

Når samme konstruktionsfejl allerede har medført vandskade i tilsvarende boliger, er risikoen ikke teoretisk, men konkret og dokumenteret.

Dette er præcis den situation, der er dækningsberettiget efter § 3.1 om nærliggende risiko for skade.

2. Selskabets besigtigelse adresserede ikke den konstruktionsfejl, sagen drejer sig om
DBF baserer sin vurdering og afvisning på en enkelt besigtigelse den 02.11.2023, hvor:

Tagbrønde ikke blev undersøgt konstruktivt

Fastgørelseslaget ikke blev åbnet eller vurderet

Der alene blev foretaget en visuel vurdering af folder i overpappen

Selskabets tagdækker udtaler sig om folder i overpappen, som ikke er det forhold, sagen vedrører. Folderne er ikke årsagen, men et symptom på den egentlige konstruktionsfejl: utilstrækkelig mekanisk fastgørelse i underpappen kombineret med bevægelse i isoleringen, hvilket over tid medfører træk omkring tagbrøndene og opsprækning af samlinger.

Utilstrækkelig mekanisk fastgørelse + Bevægelse i isoleringen => Samlingsåbninger over tid.

Den reelle konstruktionsfejl blev efterfølgende dokumenteret entydigt gennem destruktive undersøgelser og fastgørelsesplan udført af [tagdækkerfirma 3] samt rapporten fra [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] (Bilag C og D), som viser, at der var for få fastgørelser i det oprindelige tag.

Selskabets argument om, at der 'ikke foreligger dokumentation', bortfalder derfor, idet selskabets afvisning bygger på en ufuldstændig og teknisk utilstrækkelig besigtigelse.

3. Midlertidige reparationer udført af fagfolk er bevis for erkendt risiko

[Tagdækkerfirma 1] vurderede, at tagbrøndene var i så kritisk tilstand, at der måtte foretages akut udbedring for at undgå skade (Bilag H1).

En nødreparation gennemføres kun, når der allerede foreligger nærliggende risiko for skade.

Dette udgør direkte bevis for, at risikokriteriet under § 3.1 var opfyldt

4. Forholdet var skjult og fremgik ikke af tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten (Bilag A) beskrev taget som værende i god stand uden anmærkninger.

Den konstaterede konstruktionsfejl i fastgørelseslaget er ikke synlig ved en almindelig besigtigelse og kan kun konstateres ved destruktiv undersøgelse, hvilket ikke indgår i huseftersynsordningen.

Derudover fremgik det ikke af tilstandsrapporten, at der på min tagflade var en nedsmeltet genstand (en parasolfod), indlejret i tagpappen. Under DBF's egen besigtigelse den 2. november 2023 blev det oplyst, at genstanden ikke kunne fjernes uden risiko for at beskadige tagdækningen, og at fjernelse på sigt ville kunne medføre brud på pappen.

Forholdet var ikke synligt ved købet, ikke anført i tilstandsrapporten og krævede destruktiv undersøgelse

Det er dermed en skjult mangel, som er omfattet af ejerskifteforsikringen efter betingelsernes § 3.1.

5. Værdiforringelse forelå allerede på konstateringstidspunktet

Efter konstatering kan jeg ikke videresælge ejendommen i god tro uden oplysning om:

Dokumenteret konstruktionsfejl

Kendt risiko for utæthed

Behov for omfattende udbedring

Dette indebærer et væsentligt værditab, som også i sig selv er dækningsudløsende efter § 3.1.

6. Konklusion

Ejendommen:

- Havde skjulte konstruktionsfejl, der ikke fremgik af tilstandsrapporten (Bilag A).
- Var underlagt nærliggende og erfaringsmæssig realiserbar risiko for skade, dokumenteret af flere uvildige fagfolk, hvis forholdet ikke blev udbedret.
- Lå i en bebyggelse, hvor identiske tagkonstruktioner allerede havde udviklet reelle vandskader.
- Krævede akut reparation for at forebygge skade.
- Havde værdiforringelse, da ejendommen ikke kan videresælges i god tro uden oplysning om forholdet."

Selskabet har i brev af 5/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 11. november 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager har fremlagt en mailkorrespondance, hvori [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] bekræfter, at der er udført destruktive indgreb forud for renoveringen. Der foreligger imidlertid ikke dokumentation for dette.

Herudover indeholder høringsvaret ingen nye oplysninger. DBF har derfor ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 27/12 2025 til nævnet bl.a anført:

"Svar til Dansk Boligforsikrings bemærkning af 13. november 2025

Dansk Boligforsikring anfører, at der 'ikke foreligger dokumentation' for destruktive undersøgelser, og at mit høringssvar ikke indeholder nye oplysninger. Dette bestrides.

1. Destruktive undersøgelser er dokumenteret ved Bilag C1

Det fremgår udtrykkeligt af mail fra [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] af 20. januar 2025 (Bilag C1), hvor følgende anføres ordret:

'Konstruktionsopbygningen er undersøgt ved destruktive undersøgelser inden renoveringen. Se vedlagte notat af 2023-10-19.'

Dette er en klar og utvetydig bekræftelse fra en uafhængig, professionel rådgiver på, at der er udført destruktive undersøgelser forud for renoveringen, og at disse danner grundlag for det tekniske notat af 19. oktober 2023.

2. Bilag C forudsætter destruktive undersøgelser

[Notatet fra rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] (Bilag C) beskriver detaljer om:

fastgørelseslaget i underpappen
isoleringsopbygningen (kileskåret polystyren)
bevægelser i konstruktionen
svigt omkring tagbrønde som følge af mangelfuld
fastgørelse

Disse forhold kan ikke konstateres ved visuel besigtigelse, men forudsætter åbning af konstruktionen.

Bilag C kan derfor kun være udarbejdet på baggrund af destruktive indgreb, hvilket også udtrykkeligt bekræftes i Bilag C1.

3. [Tagdækkerfirma 3] bekræfter samme konstruktionsfejl (Bilag D)

[Tagdækkerfirma 3's] fastgørelsesplan og materiale (Bilag D, jf. Bilag C1 pkt. 3) dokumenterer:

'I det eksisterende tag var der for få fastgørelser.'

Hermed foreligger uafhængig teknisk dokumentation for præcis den konstruktionsfejl, som sagen vedrører.

4. Tre uafhængige faglige kilder peger på samme fejl

Der foreligger således samstemmende dokumentation fra tre uafhængige faglige aktører:

[Tagdækkerfirma 1] (Bilag B):

dokumenterer træk, svigtende vedhæftning og problemer ved tagbrønde

[Rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] (Bilag C + C1):

dokumenterer konstruktionsfejl på baggrund af destruktive undersøgelser

[Tagdækkerfirma 3] (Bilag D):

dokumenterer utilstrækkelig fastgørelse i det oprindelige tag

Dansk Boligforsikring har ikke forholdt sig teknisk til nogen af disse tre vurderinger.

5. Samlet bemærkning

Det bestrides på det skarpeste, at der ikke foreligger dokumentation for destruktive undersøgelser.

Dokumentationen er fremlagt og entydig.

DBF's bemærkning kan ikke tillægges bevismæssig vægt, da den:
ignorerer Bilag C1,
tilsidesætter indholdet af Bilag C,
og undlader at forholde sig til tre uafhængige faglige vurderinger, som alle dokumenterer samme konstruktionsfejl.

Jeg anmoder derfor fortsat om, at Ankenævnet træffer afgørelse på det fulde og korrekt dokumenterede grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget kvalitetssikringshåndbog – bilag D - fra [tagdækkerfirma 3] for byggeperioden 15/7 2024 til 15/8 2024, vejledning for mekanisk fastgørelse af tagmembraner – bilag D1 – og byggeregnskab fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af serviceraport af 9/8 2023 fra [tagdækkerfirma 1] fremgår bl.a.:

"Taggennemgang

Opdrag: Gennemgang og rengøring af 4 boligblokke jvf. Servicekontrakt.

Tagpappens alder er ikke bekymrende, da tagene jo ikke er så gamle, og burde have lang levetid endnu.

Problemstillingen er desværre, at tagpappen trækker sig, formodentlig grundet sammentrækninger i isoleringen, og formodentlig også grundet for få befæstigelses.

Det viser sig mest ved tagbrøndene, der bliver flået fra hinanden, grundet det voldsomme træk.

Vi mener ejerlauget bør alliere sig med en rådgiver med speciale i tagpaptage, da I bør tænke ind i en helhedsløsning. Problemstillingen forsvinder ikke, og vil kun eskalere. Vi kan godt være behjælpelige i processen.

...

Bør repareres

Der ingen beskyttelse pap under. Der sker nok ikke noget, men det skal man huske, når man stiller tinge på tagene.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104261

Bør reparereres

...

Pap har trukket sig på denne tagbrønd også."

Af skadesanmeldelse af 20/9 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

09/08/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

Ejerlauget ... gennemførte en taginspektion udført af [tagdækkerfirma 1], og den 17. september 2023 modtog vi i beboerkredsen en rapport med de pågældende konklusioner.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Skaden relaterer sig til tagpappens sammentrækning i alle fire blokke af vores ejendom. Selvom tagenes alder ikke er en umiddelbar bekymring - da de ikke er særligt gamle og burde have en betydelig levetid tilbage - er der opstået problemer. Dette skyldes formodentlig en kombination af sammentrækninger i isoleringen og utilstrækkelig fastgørelse med for få befæstigelses. Skaden er mest fremtrædende ved tagbrøndene, hvor det kraftige træk forårsager, at de bliver revet fra hinanden.

Vi er blevet anbefalet, at Ejerlauget konsulterer en rådgiver specialiseret i tagpaptage for at finde en omfattende løsning. Dette problem vil ikke forsvinde af sig selv og risikerer at blive værre med tiden. Vi er villige til at bistå i denne proces.

Separat fra den generelle skade på tagene er der en specifik konstruktion på mit tag, der kræver øjeblikkelig reparation. Denne konstruktion ligner en parasolfod med sten, som det kan ses i den udarbejdede rapport. Filen er for stor til at vedhæfte. Rapport indeholder både billeder og konklusion fra [tagdækkerfirma 1].

I forbindelse med mit køb af boligen blev der udarbejdet en tilstandsrapport, som ikke indeholdt nogen bemærkninger eller anmærkninger vedrørende tagets tilstand. På baggrund af dette finder jeg det rimeligt at vurdere, at den nuværende skade på taget bør betragtes som en ejerskiftesag. Derfor søger jeg dækning til reparationen af taget."

Af notat af 19/10 2023 om utætheder og vandindtrængning på naboejendomme fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Utæthed i fladt tag

Der er igennem længere tid konstateret utætheder på tagfladen over

[Rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] har d.d., efter aftale med ..., besigtiget tagflader og kan konstatere at der flere gange er blevet skiftet tagbrønd (2) over det pågældende sted. Der er set trækninger i tagpap af vejrliget (varme), der ligger ud over det normale.

Utætheden har medført at de 2 omtalte lejemål har fået vandgennemtrængning flere gange, fordelt med 70/30 på de to naboer. Tagbrønden er placeret 300mm fra center af skelvæg ind til nabo. Efter den sidste udskiftning af tagbrønd virker det til at taget er tæt.

Indvendigt i bolig ... er det konstateret, at vand er stuvet op i betondækkets kanaler, hvorfor der er boret huller i huldækket både i badeværelse og kammer. Der er sat affugter på, for at tørre kanalerne ud.

Konklusion

Umiddelbart ser det ud til, at taget er blevet tæt.

Ud fra vores erfaring vurderes det, at tagpap trækker sig grundet for lang afstand mellem de mekaniske fastgørelser i underpappen ned til betondækket.

Såfremt taget igen begynder at lægge, anbefales det at man åbner et areal i tagfladen, der er større end tidligere, fx 2 x 2m omkring tagbrønd, for her at få afklaret om konstruktionen er udført korrekt.

OBS! Man skal snarest få skiftet de opbukkede sterninddækninger af zink."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/11 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Ejerforeningen hvor forsikringstager bor i sit enderækkehus, har fået lavet en gennemgang af deres tage, og dem der har lavet gennemgangen, har oplyst at deres tagpap er i dårlig stand på alle blokkene.

Tagpappen omkring nedløbene, er blevet udbedret nu af ejerforeningen.

Forsikringstager oplyser at det er hele hendes tag hun anmelder.

Parasolfoden på taget, tager jeg med i notatet.

...

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold må tilskrives dårligt udført håndværk.

Jeg har haft en tagdækker med der ude for at se på taget.

Han har lavet et notat på hans vurdering af tagpappen, som er lagt på sagen.

Så derfor laver jeg ikke det store skriv omkring det.

Folder er ikke en skade, men der er dog et sted hvor pappen op ad murkronen, er løs.

Hvorfor man har sat en parasolfod på taget, er der ikke nogen der ved noget om, hverken forsikringstager eller naboer.

Det er ikke en skade, men det er dog mere hensigtsmæssigt at ligge et ekstra stykke pap under de ting man stiller på et tagpaptag.

Rækkehuset er fra 2011.

Ankenævnet for Forsikring

14.

104261

Tagpappen er ikke udført efter sædvanlig byggemetode (se notat fra [tagdækkerfirma 2])

Der er ingen følgeskader.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelse.

Tagpap taget

Foto 1

...

På hele taget ses der folder på tagpappen

Foto 2

...

Folder

...

Foto 3

...

Ved enkelte folder kan skruetrækkeren komme 1,5 cm. ind. Og så er der modstand. Der kommer ikke luftbobler ud når man træder på folderne.

Foto 4

...

Ved nedløbet er der brændt en lap på i nyere tid.

Løs pap ved murkrone.

Foto 5

...

Visuelt ses der ingen skader ved parasolfod.

Foto 6

...

Ved murkronen mod Nord, ses der løs pap, ca. 10. cm. oppe.

...

Foto 7

...

Løs ca. 10 cm. op. Ca. 50 cm. i bredden.

Fugtmåling inde

Foto 8

...

Visuelt ses der ikke tegn på fugt i væg, ved afløb

Foto 9

...

Der måles ikke unormal fugt i loft og væg."

Ankenævnet for Forsikring

15.

104261

Af mail af 9/11 2023 fra tagdækkerfirma til selskabets taksator (omtalt i besigtigelsesrapporten, som notat fra tagdækker) fremgår bl.a.:

"Hermed som aftalt min vurdering af tagets tilstand.

Tagbrøndene:

At overpappen har trukket eller løsnet sig, har intet med manglende fastgørelse af taget at gøre. Det skyldes alene, at overpappen ikke har fået tilstrækkelig med varme, hvilket kan ses af billedet af tagbrønden med en murerske stukket helt ind.

Selve tagdækningen:

Jeg har ved gennemgang af taget konstateret, at overpappen har fået lige lovlig meget varme hvilket har resulteret i folder.

At der er folder i stort set i en lige linie skyldes, at man har svejst først den ene halvdel af banen og dernæst den anden halvdel uden, at trække op i overpappen ved påsvejsning af den anden halvdel for, at sikre en korrekt jævn påsvejsning.

Dette er uden betydning for tagets tæthed.

Disse folder skyldes ikke manglende befæstigelse af underpap.

Tagets levetid:

Forventet estimeret levetid efter gennemgang er minimum 15 år

Jeg kan desværre ikke på nuværende give en pris på nyt tag førend det bliver aktuelt.

Har du spørgsmål kan du bare kontakte mig.

Mvh [tagdækkerfirma 2]"

Af notat af 15/5 2024 fra [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Tagpapdækning

Tagopbygningen på ... er i dag følgende:

2 lag tagpap – mekanisk fastgjort

25 mm Rockwool trykfordelende isolering, TF-plade

Kileskåret polystyren (Flamingo)

Betondæk, huldæk

Hovedproblemet med tagene er at tagdækningen bevæger sig og giver folder og trækker sig væk fra tagbrøndene, så de bliver utætte.

Der er 2 kombinerede årsager til bevægelserne i tagdækningen:

Temperaturbevægelser og krympning af polystyren-isoleringen

Mangelfuld fastgørelse af tagdækningen

Når isolering krymper trækker den tagdækningen med, som derved mister vedhæftning til tagbrøndene, der så bliver utætte.

For at imødegå disse problemer lægges en ny 25 mm Rockwool TF-plade udover hele taget og en ny 2-lags tagpapdækning, hvor underpappen fastgøres mekanisk ned til betonunderlaget.

Underpappen fastgøres mekanisk i overlæggene, således at den udgør et vandtæt 1. lag. Herefter fuldsvejses en overpap til underpappen som 2. vandtætte lag.

Der monteres nye tagbrønde som erstatning for de nuværende og brøndene føres ud gennem facaden.

Derudover etableres nogle ekstra nødafløb ud gennem facaden for at tage højde for kommende ekstremregn.

Der udstedes 20 års garanti på den nye løsning, som dækker materiale, udførelse og følgeskader. Levetid af tagdækning vurderes dog at være mindst 40 år.

Den nye løsning betyder at eventuelle bevægelser i den underliggende polystyren-isolering ikke forplanter sig op til den nye tagdækning, så folder og trækninger fra tagbrøndene undgås."

Af mail af 20/1 2025 fra [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] til klageren fremgår bl.a.:

"På vegne af ... fremsendes svar på mail af 15. januar 2025.

1. Konstruktionsopbygning er undersøgt ved destruktive undersøgelser inden renoveringen. Se vedlagte notat af 2023-10-19.

Konstruktionsopbygningen er desuden verificeret ved tilsyn under renoveringen.

2. Skaderne består bl.a. i at tagpapinddækningerne på tagbrøndene har trukket sig, så der opstår utætheder. Dette kunne også konstateres ved tilsyn med udførelsen.

Svar på vegne af [tagdækkerfirma 3]:

3. Der vedlægges beregning af fastgørelser for tagpappen. I det eksisterende tag var der for få fastgørelser.

4. Der vedlægges kvalitetssikringsdokumentation fra udførelsen

Der foreligger ikke yderligere dokumentation."

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæs-

sigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2011 – den 1/8 2022. Klageren anmeldte den 20/9 2023, at klagerens ejendom, der er en del af et ejerlaug på fire blokke, havde fået gennemført en taginspektion, der konkluderede, at der var problemer med tagpappen, selvom den ikke var særlig gammel, og at dette formentlig skyldtes en kombination af sammentrækninger i isoleringen og utilstrækkelig fastgørelse med for få befæstelser, og at der herudover var en specifik konstruktion på taget af klagerens ejendom, som lignede en parasolfod med sten, der krævede øjeblikkelig reparation. Klageren ønsker, at selskabet dækker klagerens andel af udgifterne til tagudskiftningen.

Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke havde nogen anmærkninger på taget. De konstaterede fejl – utilstrækkelig fastgørelse, trækninger i tagpappen, utætte brønde, nedsmeltet parasolfod i tagpappen og krympning i isoleringen, var skjulte forhold, der først blev afsløret ved tekniske undersøgelser. Klageren har anført, at disse forhold bør være dækket af ejerskifteforsikringen. [Tagdækkerfirma 1] dokumenterede, at tagbrøndene var kritiske, og at midlertidige reparationer måtte foretages straks. [Rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] dokumenterede, at konstruktionen havde for få fastgørelser, og at dette medførte risiko for, at tagpappen trak sig fra brøndene. Klageren har anført, at naboejendomme i samme bebyggelse har haft faktiske utætheder og vandindtrængning, hvilket er dokumenteret i særskilt notat. Klageren har anført, at dette viser, at problemet ikke blot var teoretisk, men reelt og tilbagevendende. Klageren har påpeget, at selskabet besigtigede forholdet den 2/11 2023, før renoveringen blev sat i gang, og at selskabet derfor ikke kan gøre gældende, at de ikke har haft mulighed for at foretage deres egen vurdering. Klageren har anført, at selskabets besigtigelse dog ikke blev gennemført med tilstrækkelig teknisk dybde, da skader ved brønde og fastgørelsesfejl blev overset, hvilket efterfølgende dokumentation har påvist. Klageren har anført, at ejendommens værdi var væsentligt nedsat på grund af de skjulte fejl. Klageren har påpeget, at hun som ejer

ikke har haft mulighed for at afvente en eventuel skade, da reparationen krævede fælles handling fra samtlige husstande. Jeg stod derfor over for valget mellem at handle nu eller med stor sandsynlighed få påført værditab og ansvar for naboernes skader. Hvad angår at selskabet anfører, at der ikke foreligger dokumentation for destruktive undersøgelser, har klageren henvist til, at de destruktive undersøgelser er dokumenteret ved bilag C1. Det fremgår af mail fra [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] af 20. januar 2025, hvor følgende anføres ordret: "Konstruktionsopbygningen er undersøgt ved destruktive undersøgelser inden renoveringen. Se vedlagte notat af 2023-10-19". Klageren har anført, at dette er en klar og utvetydig bekræftelse fra en uafhængig professionel rådgiver på, at der er udført destruktive undersøgelser forud for renoveringen, og at disse danner grundlag for det tekniske notat af 19/10 2023. Notatet fra rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik (Bilag C) beskriver detaljer om fastgørelseslaget i underpappen, isoleringsopbygningen (kileskåret polystyren), bevægelser i konstruktionen og svigt omkring tagbrønde som følge af mangelfuld fastgørelse. Klageren har anført, at disse forhold ikke kan konstateres ved visuel besigtigelse, men forudsætter åbning af konstruktionen. Klageren har anført, at bilag C derfor kun kan være udarbejdet på baggrund af destruktive indgreb, hvilket også udtrykkeligt bekræftes i Bilag C1. Klageren har anført, at tre uafhængige kilder peger på samme fejl, og at der således foreligger samstemmende dokumentation fra tre uafhængige faglige aktører [tagdækkerfirma 1] - bilag B - dokumenterer træk, svigtende vedhæftning og problemer ved tagbrønde, [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] – Bilag C + C1 – dokumenterer konstruktionsfejl på baggrund af destruktive undersøgelser og [tagdækkerfirma 3] – Bilag D – dokumenterer utilstrækkelig fastgørelse i det oprindelige tag. Klageren har anført, at selskabet ikke har forholdt sig teknisk til nogen af disse tre vurderinger.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på klagerens del af taget var skader eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at selskabet den 2/11 2023 har besigtiget ejendommen sammen med en tagdækker og tagdækkeren ikke er enig i, at tagpappen ikke er fastgjort tilstrækkeligt. Folderne skyldes manglende omhyggelighed ved påsvejsningen, og de har ikke betydning for tagets tæthed. Selskabet har anført, at tagdækkerens vurdering er, at taget har minimum 15 års levetid tilbage.

Selskabet har påpeget, at der ikke er konstateret vandindtrængning eller andre skader på klagerens ejendom. Selskabet har oplyst, at selskabet har bedt klageren om at sende dokumentation for, at tagpappen faktisk mangler fastgørelse, da dette ikke er dokumenteret ved destruktive indgreb, ligesom det ikke er dokumenteret, at der var skader på taget, der gjorde det nødvendigt at udskifte hele taget. Selskabet har anført, at klageren har fremsendt en kvalitetssikringsrapport, der dokumenterer kvaliteten af det arbejde, som [tagdækkerfirma 3] har udført på taget. Der fremgår ikke af rapporten skader eller fejl ved det eksisterende tag. Hvad angår den mailkorrespondance, som klageren har fremlagt, hvor [rådgivningsfirma med speciale i bygningsfysik] bekræfter, at der er udført destruktive indgreb forud for renoveringen, har selskabet anført, at der ikke foreligger dokumentation for, at dette er tilfældet.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, hvad angår et eventuelt økonomisk værditab, at det er nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i ejerskifteforsikringens skadedefinitions forstand i betingelsernes pkt. 3.1 først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring tagpaptaget på klagerens ejendom, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2022, anmeldte forholdet den 20/9 2023, og at der efter nævnets vurdering ikke er godtgjort skade eller

Ankenævnet for Forsikring

20.

104261

nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet på klagerens ejendom som følge af den måde, som tagpappet er lagt på.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv udgør skade på ejerskifteforsikringens basisdækning.

Hvad angår parasolfoden, der er placeret på tagpappen, så har nævnet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade som følge af, at der ikke er nogen beskyttelsespap under, og at det fremgår af den fremlagte serviceraffort, at selvom forholdet har fået anmærkningen "bør repareres", så fremgår det af rapporten, at "der sker nok ikke noget, men det skal man huske, når man stiller ting på taget."

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.



Peter Thønnings