

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 104310:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1900 og overtaget af klageren den 31/3 2022. Tilstandsrapporten af 2/3 2022 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1900	65	-	1	-	65	-
B	Udhus/Beboelse	1960	18	-	1	-	-	-
C	Skur	-	4	-	-	-	-	-

...

Tagbelægning - Eternitbølgeplader uden asbest



SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Taget på den flade del af bygningen ligger med for lille fald i forhold til forskrifter..	Der er risiko for, at vandet ikke kan få tilstrækkelig afløb og dermed lettere kan trænge ind i de underliggende konstruktioner.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

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.	2015 Vandledning, målerbrønd, vvs, el installationer, kloak og separatkloakering udført af fagfolk. Køkken, bad, vægge, fliser og tag delvist selvbyg.

TAGE	SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?

"

Ankenævnet for Forsikring

3.

104310

I klageskema af 13/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen, [selskabet], har været processtilvarslet under skønsforretningen på [adresse]. Overtagelse af hus i marts 2022. Forventer at huset er i god stand efter total renovering i 2015. Erfarer i efteråret, at der er skader. Hvorefter jeg anmelder, og fik første afslag fra ejerskifteforsikringsdækning 27/10 2022 og 19/12 2022. Se bilag. Og igen 26/11 2024, da jeg har søgt håndværker og advokat rådgivning.

Efter syn og skønsrapport er der fuld beskrivelse af at problemet er startet lang tid før min overtagelse. Og der er indhentet tilbud, hvad det kræver og koster af taget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ejerskifteforsikringen anerkender deres forpligtelser og ansvar, som er beskrevet igennem advokats korrespondance med ejerskifteforsikringen."

Selskabet har den 2/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

Indledning:

Klagen vedrører ejendommens tagbelægninger, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der hverken var en aktuel skade eller nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet. For så vidt angår taget på tilbygningen er det desuden anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1900, den 31/3 2022. Ejendommen er beliggende [adresse]. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos selskabet på baggrund af tilstandsrapport [nummer], udarbejdet den 2/3 2022.

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

Den 30/10 2024 anmelder klager, at der er revner i tagpladerne flere steder, hvor tagpladerne er lagt med den korrekte hældning og udført med tilstrækkelig tagventilation. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 26/11 2024 besigtiger selskabet. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Konsulenten fremsender samme dag, den 26/11 2024, skriftlig dækningsafvisning. Afgørelsen fremlægges som bilag D.

Klagers advokat indtræder i sagen og fremsender en indsigelse den 17/12 2024, der bliver besvaret af selskabets skadebehandler den 13/1 2025, der fastholder afgørelsen om afvisning af dækning.

Herefter indleder klager en isoleret bevisoptagelse mod tagpladeproducenten (navn), hvor selskabet bliver procestilsvarslet.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Supplerende notat fra selskabets konsulent, [navn], der deltog ved skønsforretningen, fremlægges som bilag E.

Selskabets opfattelse af sagen:

Klager beskriver i sin klage til Ankenævnet, at selskabet skal dække i henhold til beskrivelse fra klagers advokat. Klagers advokat indtræder i sagen den 17/12 2024, hvor der fremsættes krav om dækning af udgifter til udbedring af revnede tagplader.

Selvom klager også har fremlagt korrespondance fra øvrige anmeldelser/sager, må det således lægges til grund, at klagen vedrører taget. Hvis klagen omfatter andre forhold end taget, må klager tydeligt tilkendegive, hvilke forhold, der påklages og hvad uenigheden konkret omhandler.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31/3 2022 var forhold ved tagbelægningen, ud over hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom med hovedhus opført i år 1900 og tilbygning fra år 1965.

Hovedhuset

Hovedhuset har en nordvendt og en sydvendt tagflade. Taget er opført med en taghældning på 41 grader. Selve tagbelægningen er eternitbølgeplader uden asbest fra år 2015.

Der er enighed om, at der er opstået revner i taget på tagfladen mod syd, men ikke på tagflade mod nord.

Twisten omhandler dels hvorvidt revnerne kan siges at have været tilstede på overtagelsestidspunktet (aktuel skade), eller der var forhold ved taget, der medfører nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet.

Aktuel skade på overtagelsestidspunktet.

Anmeldelsestidspunktet ligger 2,5 år efter overtagelsen.

Selskabets konsulent fremsender, på baggrund af besigtigelsen den 26/11 2024, en skriftlig afvisning til klager. Konsulenten begrundet afvisningen med, at revnerne ikke var til stede på overtagelsen, ligesom konsulenten underbygger vurderingen yderligere med fotos taget i forbindelse med besigtigelse af en anden anmeldelse i november 2022.

Klager har fremlagt en skønserklæring i sagen, der er fra en isoleret bevisoptagelse, som klager har kørt mod tagpladeproducenten, [navn]. Selskabet har alene været procestilsvarslet i sagen, og har således ikke haft indflydelse på skønstemaet eller spørgsmålene.

Skønsforretningen blev afholdt den 4/7 2025, som er 3 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Der er alene konstateret forvitring i overfladen i vordende stadie og revner særligt ved pladeoverlæg på tagfladen mod syd (skønserklæringens foto s. 7), imens der ikke konstateres noget på tagfladen mod nord. Skønsmanden fokuserer således på sydsiden, der i skønserklæringen benævnes som B1.

Skønsmanden konstaterer, at bagside af pladerne ikke er opfugtet, der konstateres ingen utætheder, tegn på vandindtrængen, skader eller råd. Fugtmålingerne i tagkonstruktionen er heller ikke forhøjet (skønserklæringens s. 10).

I forhold til klagers spørgsmål om, hvornår revnerne er opstået (spørgsmål 6), udtrykker skønsmanden utvetydigt, at besvarelsen er forbundet med usikkerhed. Skønsmanden skønner, at revnerne er opstået løbende fra 2016 til nu (skønserklæringens s. 12) og haft et udviklingsforløb, der er accelererende.

Til sammenligning skal det nævnes, at en tilstandsrapports gyldighedsperiode er 6 måneder, som er fastsat af lovgiver netop i den erkendelse, at der løbende vil være risiko for, at skader opstår og udvikler sig løbende.

På baggrund af anmeldelsestidspunktet, samt at skønsforretningen er 3 år efter overtagelsen, er det naturligt skønsmanden ikke med fornøden sikkerhed kan sige, at revnerne har været til stede på overtagelsestidspunktet. Klager har efter selskabets opfattelse ikke dokumenteret, at revnerne var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet

Endvidere er det selskabets opfattelse, at klager heller ikke har dokumenteret, at det er forhold ved taget (fejl i udførelsen), der er årsagen til, at der er opstået revner i tagpladerne.

På baggrund af klagers advokats indsigelse er der sendt uddybende svar den 13/1 2025, hvor afgørelsen om afvisning er fastholdt. Det fremgår uddybende af mailsvaret fra skadebehandleren, at eternitbølgeplader uden asbest erfaringsmæssigt har vist sig ikke at have samme levetid som bølgeplader med asbest, tegltage etc.

Skønsmanden vurderer, at årsagen til revnerne skyldes pladernes kvalitet, men ikke den manglende ventilation eller anden udførelsesfejl. Herudover nævnes soldisponeringen og eventuelt manglende afstivning som mulige medvirkende årsager (skønserklæringens s. 8).

Henset til at der alene er opstået revner på tagfladens sydside, i modsætning til tagfladen mod nord, må det – som skønsmanden også selv er inde på - have formodningen imod sig, at den udløsende faktor skulle være manglende stabilitet i tagkonstruktionen.

Skønsmanden skriver desuden direkte, at han ikke har foretaget nogen undersøgelse af afstivningen.

Der er således intet der understøtter, at tagkonstruktionen er udført anderledes, end man kan forvente af et hus fra år 1900 (125 år). Man udførte slet ikke vindtræksbånd i år 1900, hvorfor en undersøgelse heraf under alle omstændigheder vil være overflødig.

For yderligere uddybning heraf henvises der til supplerende konsulent notat (bilag E).

Tilbygning

Tilbygningen er udført i år 1965 og er placeret parallelt med hovedhusets sydside. Tilbygningen er opført i 1965. Taghældningen er ensidig med 9 graders hældning og belagt med bølgeeternitplader uden asbest i år 2015.

Dette tag benævnes som B2 i skønserklæringen. Skønsmanden konstaterer ved skønssforretningen 3 år efter overtagelsen en enkelt tagplade med revneantydning og spredte forvittringer (skønserklæringens s. 6, besvarelse af spørgsmål 2). For så vidt angår årsagen til forvittringerne tilskrives disse taghældningen, idet skønsmanden oplyser at forvittringer erfaringsmæssigt skyldes 'vandfrost-belastning' (skønserklæringens s. 9, under afsnittet 'Årsager B2').

Det er i tilstandsrapporten anmærket, som en kritisk skade (rød), at: 'Taget på den flade del af bygningen ligger med for lille fald i forhold til forskrifter.'

Det er under punktet risiko, ligeledes beskrevet, at: 'Der er risiko for, at vandet ikke kan få tilstrækkeligt afløb og dermed lettere kan trænge ind i de underliggende konstruktioner'.

På baggrund af anmærkningen, er der taget et følgeskadeforbehold i forsikringspolice. Dette til trods for, at kritiske skader netop er karakteriseret ved, at der allerede kan være indtrådt skader på andre bygningsdele på tidspunktet for huseftersynet. Policeforbeholdet har således ikke anden selvstændig betydning, end at det yderligere har tydeliggjort for klager, at der er et problem med tagbelægningen.

Det er selskabets opfattelse, at forvittringerne ikke i sig selv opfylder forsikringens skadebegreb. For så vidt angår det vanddryp, klager tidligere har konstateret et enkelt sted den 24/10 2022 – men som ikke var konstaterbart på tidspunktet for skønssforretningen – hænger utvivlsomt sammen med den risiko der er beskrevet i anmærkningen.

Klager er med anmærkningen blevet advaret om, at tagbelægningen skal skiftes til en for hældningen mere egnet belægning f.eks. tagpap, samt at hældningen allerede kan have medført vandindtrængen på tidspunktet for huseftersynet den 2/3 2022. Der er dermed under alle omstændigheder ikke lidt noget økonomisk dokumenterbart tab, uanset hvornår forvittringerne etc. må antages at være opstået.

Det gøres på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 31/3 2022 var forhold ved taget på hovedhusets sydside eller tilbygningen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er således ikke opfyldt.

Klagen til ankenævnet må forstås sådan, at tagpladeproducenten ([byggematerialeproducenten]) har tilbudt at give klager nye tagplader til hovedhusets sydside (tagflade B1 i skønserklæringen).

Selskabet er indstillet på, rent kulancemæssigt, at tilbyde klager de 20.000 kr. til arbejdslønnen vedrørende B1, som er fastsat af skønsmanden på skønserklæringens side 11. Dette tilbydes til trods for, at selskabet som sagt ikke finder, at betingelserne for dækning er opfyldt, men alene som følge af beløbets begrænsede størrelse. Herudover bør klagers krav afvises."

Klagerens advokat har i brev af 5/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Denne klage vedrører selskabets afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen (basis), police [nummer], tegnet ved overtagelse den 31/3 2022, med femårig dækningsperiode til den 30/3 2027.

Sagen angår skader og nærliggende skaderisiko på tagplader af typen B7 (eternit uden asbest), på hovedhusets sydvendte tagflade (B1) med korrekt taghældning, samt forhold på tilbygningens tagflade (B2) med lav taghældning. Tvisten står om, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade eller nærliggende skaderisiko efter betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, samt om selskabets undtagelseshenvisninger (tilstandsrapportanmærkning om lav hældning og et særligt policeforbehold om fugt) kan udelukke dækning for forhold, der ikke kausalt udspringer af lav taghældning og fugt.

Påstand

1. Selskabet pålægges at anerkende dækning for udbedring af tagflade B1 i overensstemmelse med betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, med opgørelse efter pkt. 5 og bilag A tabel I, samt bilag 22, i alt 52.675,80 kr. med fradrag af selvrisiko.
2. Klager accepterer som udgangspunkt, at B2 ikke er dækket under henvisning til tilstandsrapportens anmærkning og det særlige forbehold, dog nærmere nedenfor.
3. Selskabet pålægges at afholde omkostninger til forudgående foreløbig tætning af taget udført af [klagerens byggefirma] på i alt 2.446,88 kr., bilag 23.
4. Selskabet pålægges at anerkende dækning for udbedring af fugtskader i del af boligen/Anneks, subsidiært af selskabet pålægges at afholde omkostninger til uvildig supplerende teknisk undersøgelse af fugtforholdene konstateret ved skimmelvækst i mellemgang og tilbygningsanneks.

Faktisk baggrund og dokumentation

Købet skete i 2022 med gyldig tilstandsrapport [nummer] (besigtiget 2/3 2022). Under 'Beboelse – Tag' fremgår en anmærkning om 'for lille fald' på bygningens flade del (tilbygning), med risiko for vandindtrængning; der er ingen anmærkning om revner eller materialefejl på hovedhusets sydvendte tagflade (B1). Policen indeholder et særligt forbehold mod følgeskader 'konstateret i eller udbreder sig fra ejendommens tagfald/taghældning ... som følge af fugt', knyttet direkte til tilstandsrapportens pkt. 1; der er ikke generelt forbehold mod produktfejl i tagplader eller revnedannelser på korrekt hældning.

Den 26/11 2024 besigtigede selskabet og afviste dækning med henvisning til, at revnerne 'ikke vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet 31/3 2022', underbygget med et foto fra 10/11 2022 (Bilag D - Afgørelse af 26/11 2024, samt 26/11 2024 - Svar på klage)

Skønsforretning blev gennemført den 4/7 2025 med deltagelse af selskabet; skønsmanden identificerede for B1 ca. 54 revnede tagplader, heraf 24 med gennemgående revner, og vurderede år-

sagen som en kombination af udførelsesfejl (manglende afstivning) og materialefejl (produktkvalitet/solpåvirkning), med skadeudvikling løbende siden 2016 og accelererende karakter; for B2 blev konstateret forvittringer primært begrundet i den lave taghældning (9°) under producentens minimum (14°). Der henvises til SYN OG SKØN RAPPORT, vedlagt til sagen.

Selskabets eget skriftlige svar til Ankenævnet bekræfter, at revnerne er lokaliseret på sydsiden (B1), og at B2 har lav hældning og forvittringer, jf. tilstandsrapportens anmærkning; selskabet tilbyder kulancemæssigt 20.000 kr. til arbejds løn for B1. Klager har dog indhentet tre uafhængige tilbud, der alle angiver en udbedringspris der langt overstiger dette. Klager har valgt det billigste tilbud, og har fået tilbuddet delt op i henholdsvis udbedringspris på B1 og B2, 52.675,80 kr. inkl. De resterende tagplader, som ikke er dækket af [byggematerialeproducenten], og 63.123 kr., jf. bilag 22. Klager kan som følge heraf ikke tage imod selskabets tilbud.

De indhentede tømrertilbud dokumenterer rimelige udbedringsomkostninger: B1 (udskiftning B7-plader, etablering af afstivning): 71.250 kr. inkl. moms (byggefirma 1). B2 (omlægning til tagpap på korrekt underlag): 76.250 kr. inkl. moms (byggefirma 1).

Et alternativt samlet tilbud (B1 udskiftning + B2 tagpap) udgør 110.086,58 kr. inkl. moms (byggefirma 2). Sidst det af klager valgte på samlet B1 og B2 på i alt 100.025,00 kr. (byggefirma 2)

Retlige rammer i forsikringsbetingelserne

Ejerskifteforsikringen dækker 'aktuelle skader' samt 'fysiske forhold ... der giver nærliggende risiko for skader', hvis forholdet var til stede ved rapportens udarbejdelse eller opstod inden købers overtagelse, og konstateres samt anmeldes i forsikringstiden (pkt. 3.1 og 3.5) (Bilag A - Police_Ejerskifteforsikring.) Undtagelserne omfatter (bl.a.) forhold anført i tilstandsrapporten, medmindre 'klart forkert beskrevet' (pkt. 4.1), samt følgeskader forårsaget af forhold, som køber burde have udbedret ud fra rapportoplysninger (pkt. 4.9).

Afskrivningstabellerne angiver for 'Eternitbølgeplader uden asbest' anvendelse af tabel I, med aldersafskrivning for udgiftsopgørelsen (pkt. 5 og bilag A).

Anbringender

1) Dækning for B1 – revner på korrekt taghældning: skade/nærliggende risiko til stede ved overtagelsen

For B1 er taghældningen korrekt (41°), og tilstandsrapporten indeholder ingen anmærkning om revner, materialefejl eller ventilation på denne tagflade. Skønsmanden dokumenterer et betydeligt antal revnede plader, heraf mange gennemgående, og angiver skadeudvikling fra 2016 til tidspunkter efter overtagelsen, med accelererende karakter; dette underbygger, at der på overtagelsestidspunktet bestod mindst 'nærliggende risiko for skade' jf. pkt. 3.1, og for mange plader – henset til accelerationen og omfanget – også en 'aktuel skade', der muligvis ikke har været synlig i samme omfang som den er i dag. Selskabets argument om fravær i fotos pr. 10/11 2022 kan ikke afkræfte skønsmandens helhedsvurdering af et accelererende skadeforløb siden 2016; fotoet kan ikke i sig selv flytte bevisbyrden for forholdenes eksistens pr. 31/3 2022, når sagkyndig erklæring beskriver en flerårig progression (Bilag D - Afgørelse af 26/11 2024, Selskabets svar på klagen, samt SYN OG SKØN RAPPORT).

Det er heller ikke korrekt som angivet i selskabets svar på klage, at forholdet først blev anmeldt i 2024. Forholdet blev anmeldt første gang allerede i 2022, hvor der netop var en besigtigelse af

ejendommen. Klager valgte på daværende tidspunkt at se tiden an, men måtte konstatere i den efterfølgende periode, at hun fik progressive gener med vandindtrængen - muligvis forårsaget af fortsættende nedbrydning af tagpladerne på B1.

Det særlige policeforbehold vedrører kun 'skader ... der konstateres i eller udbreder sig fra ... taghældning... som følge af fugt' knyttet til tilstandsrapportens pkt. 1; B1 er ikke omfattet af denne anmærkning, og skønsmanden angiver årsagerne som kombination af udførelsesfejl (afstivning) og materiale/solpåvirkning, ikke som følgeskader af lav hældning/fugt (Bilag A - Police_Ejerskifteforsikring, SYN OG SKØN RAPPORT). Dermed falder B1 uden for forbeholdet, og opfylder betingelserne for dækning efter pkt. 3.1/3.5 (Bilag A - Police_Ejerskifteforsikring).

2) B2 – lav taghældning: betydningen af tilstandsrapportens anmærkning og forbeholdets rækkevidde

Bygningen (B2) er anmærket i tilstandsrapporten for lav hældning, og skønsmanden tilskriver forvittringerne primært den lave hældning; dette taler imod dækning for B2 som skade, i det omfang forholdet er netop det anførte i tilstandsrapporten (pkt. 4.1) og som beskrevet i det særlige policeforbehold om følgeskader fra taghældning/fugt.

Dog bemærkes, at skønsmanden samtidig iagttager latent produktfejl-tendenser selv ved korrekt hældning (B1), og at DBF's besigtigelsesnotat anerkender ventilationen på tilbygningen (samlet 1/500 areal), hvilket svækker en generaliseret 'fugt'-kausalitet på B2. Uanset dette er B2's hovedårsag 'lav hældning'. Klager anerkender derfor, at B2 som udgangspunkt ikke er dækket – men alene B2's andel af udgiften, medmindre Ankenævnet finder, at B2's konkrete forvittringer er så udviklede, at de udgør en selvstændig skade, der ikke følger af hældningen, hvilket skønserklæringen dog ikke underbygger.

3) Økonomisk opgørelse og proportional udbedring

For B1 foreslås dækning af rimelig og nødvendig udbedring: udskiftning som foretaget af tagpladerne og etablering af fornøden afstivning i overensstemmelse med skønsmandens forslag og med udgangspunkt i den konkret indhentede tilbud. Klager har som ovenfor angivet valgt det billigste tilbud.

Omkostningerne skal afskrives efter tabel I ('eternitbølgeplader uden asbest'), og erstatningen opgøres som nyværdi med aldersafskrivning efter betingelsernes pkt. 5, hvilket ifølge tabel I er 100%.

Klager har foranlediget, at udgiften er praktisk opdelt mellem B1 og B2, således at Ankenævnet kan afgrænse dækning til B1, mens B2 – der er knyttet til lav hældning – kan henvises til klagers egen afholdelse, evt. ved krav mod sælger, medmindre nævnet finder nedslag i forbeholdets rækkevidde.

4) Bevisbyrde og anmeldelseskrav

Betingelsernes pkt. 3.5 kræver, at forholdet var til stede ved rapporten eller opstod inden overtagelse, og at det konstateres/anmeldes i forsikringstiden. Skønsmandens kronologi (2016→) og accelerationsbeskrivelse, samt 2024-billeder af gennemgående revner, dokumenterer et forløb, som med overvejende sandsynlighed var til stede som risiko (og flere revner som begyndende skade) på overtagelsestidspunktet. Anmeldelser i 2024 sker fortsat inden for forsikringstiden (2022–2027), hvorfor tidsbetingelsen er opfyldt.

Selskabets henvisning til tilstandsrapportens 6-måneders gyldighed understøtter ikke en indskrænkning af dækningsbetingelserne; gyldighedsperioden vedrører rapportens anvendelse og ikke forsikringsbetingelsernes skadebegreb eller risikoens eksistens.

5) Sammenfatning af dækning

B1: Dækningsberettiget skade/nærliggende risiko pr. overtagelsen, uden for forbeholdet om lav hældning/fugt, med udbedring ved udskiftning af plader og nødvendig afstivning; erstatning opgjort efter pkt. 5 med tabel I-afskrivning.

B2: Som udgangspunkt undtaget, da forholdet (lav hældning) er anført i tilstandsrapporten og dækket af det særlige forbehold; klager accepterer, at B2 ikke dækkes, medmindre nævnet anser forvittringerne som selvstændig skade uafhængig af hældning.

Procestilvarsling og mulighed for partsinddragelse under skønsforretningen

Selskabet blev udtrykkeligt procestilvarslet til den isolerede bevisoptagelse ved Retten i [bynavn] [rettens sagsnummer] med opfordring til at give møde, herunder særligt på skønsforretningen, for at varetage egne interesser. Det indebærer, at den procestilvarslede i praksis bør sikre sig adgang til skønstemaet og udnytte retten til at stille egne, relevante og fagligt fokuserede spørgsmål inden for rammen af begæringen.

Skønsforretningen blev afholdt den 4/7 2025, hvor selskabet ligeledes deltog - skønsrapporten dokumenterer deres tilstedeværelse og adgang til at påvirke belysningen af de tekniske spørgsmål.

Efter skønsforretningen udarbejdede selskabet et internt supplerende notat, men benyttede ikke – hverken forud for eller under forretningen – adgangen til at anmode om fremsættelse af egne skønsspørgsmål, på trods af den meddelte procestilvarsling. Denne procesmæssige passivitet må tillægges vægt ved bevisbedømmelsen af skønsmandens konklusioner, der således står som den bedst dokumenterede og modprøvede tekniske vurdering i sagen.

Vægten af forsikringselskabets interne vurderinger kontra uvildig syn og skøn

Forsikringselskabets interne vurderinger og efterfølgende 'supplerende notat' kan ikke tillægges bevismæssig vægt på linje med den uvildige syns- og skønserklæring. Syn og skøn er netop etableret for at tilvejebringe en sagkyndig, neutral og domstolskontrolleret belysning af de tekniske spørgsmål, som parterne kan støtte bevis på. Hertil kommer, at selskabet var procestilvarslet og opfordret til at give møde og udnytte muligheden for at varetage egne interesser. Selskabets interne e-mailkorrespondance og konsulentvurderinger er partsindlæg og ikke uvildige, og de kan derfor ikke undergrave eller erstatte den neutralitet og metodiske kvalitet, som følger af en gennemført skønsforretning og skønsmandens besvarelse af de formelt stillede spørgsmål.

Afvisning af dækning for fugtskader

...

De af klager anmeldte fugt – skimmelforhold i tilbygning og mellemgang vedrører en del af ejendommen uden sammenfald med de konstaterede tagskader og skal derfor vurderes selvstændigt efter forsikringsbetingelsernes skadebegreb og tidsangivelser. Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af 'aktuelle skader' og 'fysiske forhold... der giver nærliggende risiko for skader' på bygningerne. Skadebegrebet omfatter blandt andet opfugtning, lækage, revner og andre fysiske for-

hold, der nævneværdigt nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi, og dækning forudsætter, at forholdet var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller opstod inden overtagelsen, samt at det konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Selskabets generelle henvisninger til, at ejendommen er 'ældre' eller at det er almindeligt, at der forekommer 'kuldebroer', kan ikke i sig selv udelukke dækning, medmindre forholdet enten er konkret anført i tilstandsrapporten eller alene udgør sædvanligt slid/manglende vedligeholdelse uden aktuel skade eller nærliggende risiko.

Det særlige policeforbehold angår skader 'der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagfald/taghældning ... som følge af fugt' knyttet til tilstandsrapportens taghædningsanmærkning;

dette forbehold kan derfor ikke generelt udstrækkes til fugtproblemer i tilbygningen/Anneks, der ikke udbreder sig fra den anførte taghældning.

En afvisning med den generelle begrundelse 'ældre hus/kuldebroer' er derfor ikke tilstrækkelig, hvis der er dokumenteret enten aktuel skade (for eksempel skimmelvækst, materialenedbrydning eller brugbarhedsnedsættelse) eller nærliggende risiko for skade, der var til stede eller under udvikling inden overtagelsen og er anmeldt inden for forsikringstiden.

På den baggrund bør Ankenævnet lægge til grund, at fugt/skimmel i tilbygningen/anneks skal bedømmes efter pkt. 3.1 og 3.5 som et selvstændigt forhold. Selskabet skal vurdere, om der er dokumenteret fysisk skade eller nærliggende skaderisiko, herunder om forholdet var til stede eller under udvikling inden overtagelsen. Selskabet kan ikke med generel henvisning til ejendommens alder og 'sædvanlige kuldebroer' afvise, at der er en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 16/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Væg i udhus/baghuset (bygning litra B)

Klager meddeler i sit høringssvar af 6/1 2026, at klager nu også vil påklage afgørelsen vedrørende en anmeldelse tilbage fra den 24/10 2022, omkring væggen i ejendommens udhus. Anmeldelsen fremlægges som bilag F. Skadeafdelingen fremsender afgørelse om dækningsafvisning i mail af 27/10 2022, hvor skadebehandleren både forklarer om mekanismen omkring kuldebroer og indtrængende grundfugt. Afgørelsen fremlægges som bilag G.

I forbindelse med besigtigelsen af gulvet, som det er beskrevet i ovennævnte afgørelse, fremviser klager også de to øvrige forhold, selvom skadeafdelingen har fremsendt afgørelse til klager omkring disse. Besigtigelsesnotatet fremlægges for god ordens skyld som bilag H.

Konsulenten oplyser på baggrund af besigtigelsen, at der er tale om et gammelt oprindeligt baghus, hvor man har tilbygget en mellembygning. Bygningen er ikke godkendt til beboelse. Konsulenten henviser desuden til luftfoto fra 1953.

Konsulenten oplyser, at der ses mørke skjolder, dampbobler og høres hult pudslag. Der kan måles fugt langs sokkel og i vægge under terræn, med undtagelse af pudsreparation mod øst der formodentlig er indvendig fugtsikret. Der registreres støbt undergulv og måles ingen forhøjet fugt i gulv.

Udvendigt kunne det konstateres, at en del af baghusets ydervægge ligger 110 cm under udvendigt terræn, og øvrige steder belægning udenfor i højde med gulvet.

Det er konsulentens vurdering, at forholdet skyldes opstigende og indtrængende grundfugt fra tilstødende terræn.

Bygninger fra den tid er ikke fugtsikret, sådan som vi kender det fra nyere byggerier. Det er således ikke en fejl ved udhuset, at der vil trænge fugt ind gennem væggen, når jorden på den anden side af væggen er fugtig. Henset til at man må forvente mere nedbør i fremtiden, vil der heller ikke være noget usædvanligt i, at der i fremtiden, hvis jorden bliver mættet af vand, vil kunne trænge blankt vand ind gennem væggen.

Det fastholdes således, at forholdet ikke afviger fra, hvad man vil se, ved et andet tilsvarende udhus af samme alder. Forsikringens skadebegreb er ikke opfyldt.

Tag (bygning litra A)

Hovedhuset (skønserklæringens B1)

Selskabet har noteret, at klager ikke ønsker at tage imod tilbuddet - baseret på skønsmandens fastsættelse af udbedringsomkostningen - som selskabet i klagesvaret har fremsat kulancemæssigt. Klager har som det eneste nye fremlagt tilbud på udskiftning af tagene. Tilbuddene ændrer ikke på, at klager ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold ved taget på overtagelsestidspunktet iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Tilbuddene kan, efter selskabets opfattelse, i øvrigt ikke tillægges nogen betydning i sagen. Klager har allerede spurgt skønsmanden om omkostningerne til udbedring, hvilket skønsmanden har beskrevet i skønserklæringen på s. 11.

Klager kan ikke udfordre skønsmandens fastsættelse af udbedringsomkostninger ved - efter modtagelsen af skønserklæringen - ensidigt at indhente tilbud. Hvis klager vil udfordre skønsmandens fastsættelse af udbedringsomkostninger, skulle klager have forelagt tilbuddene for skønsmanden.

Selskabet fastholder herudover bemærkningerne i klagesvaret af 2/12 2025 i sin helhed.

Tilbygning (skønserklæringens B2)

Klager henviser i høringsvaret til en anmeldelse omkring taget fra 2022.

Selskabet har allerede omtalt anmeldelsen i klagesvaret på s. 4, afsnit 3., men skal gerne uddybe nærmere, henset til klagers bemærkninger.

Der er tale om en anmeldelse af 24/10 2022, der fremlægges som bilag I. Anmeldelsen vedrører vanddryp i klagers seng, som følge af taget på tilbygningen (B2). DBF's skadeafdeling fremsendte den 27/10 2022 dækningsafslag (bilag G), idet der henvises til den kritiske skadesanmærkning i tilstandsrapportens pkt. 1.

Selskabet har ikke modtaget yderligere fra klager omkring taget, før anmeldelsen i oktober 2024 (bilag B). Det bemærkes samtidig, at skønsmanden fik forevist området, hvor klager oplevede vanddryp i 2022, under skønsforretningen, hvor der heller ikke kunne konstateres nogen fugtskader, nedbrud eller lignende. Der henvises til besvarelse af skønserklærings spørgsmål 4 på s. 10."

Klagerens advokat har i brev af 6/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Denne skrivelse indsendes som et supplerende indlæg på vegne af klager for at præcisere betydningen af de tre indhentede håndværkertilbud og imødegå indklagedes bemærkning om, at tilbuddene ikke kan tillægges vægt, fordi skønsmanden har opgjort en udbedringsomkostning.

Klager har indhentet tilbuddene for at få arbejdet udført og for at sikre en nøgtern dokumentation af de faktisk og nødvendigt afholdte reparationsudgifter – ikke for at 'underkende' skønserklæringens tekniske vurdering.

Endvidere præciseres tidslinjen for de tidlige anmeldelser pr. 24/10 2022 vedrørende taglækage.

Faktisk forløb og dokumentation

Klager anmeldte allerede den 24/10 2022 vandindtrængning gennem taget.

Samme dag blev der også anmeldt fugtforhold i udhus/baghus (separat anmeldelse), hvilket selskabet ligeledes refererer i sit høringssvar.

Selskabet afgav den 27/10 2022 dækningsafslag for 'utæt tag' med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning om lav taghældning (tilbygningen) og policens forbehold.

Besigtigelsesnotatet af 14/11 2022 beskriver bl.a., at der ved soveværelset oplevedes dryp under regnvejr, at tilbygningens tag er udført i bølgeeternit med for lille hældning, og at risikoen knytter sig til pladesamlinger på grund af lav hældning (Bilag H - Besigtigelsesnotat 14/11 2022). Notatet indeholder samtidig observationer om fugtforhold i udhus/baghus.

Der blev gennemført syn og skøn med deltagelse af selskabet. Skønsmanden identificerede for B1 (hovedhusets sydvendte flade med korrekt hældning) ca. 54 revnede plader, heraf 24 gennemgående, med en årsagsvurdering, der kombinerer udførelsesfejl (manglende afstivning) og materiale/solpåvirkning; for B2 (tilbygningen) blev forvittringer primært knyttet til lav taghældning under producentens minimum. Dette er sammenfattet i klagers tidligere svarskrivelse til nævnet og udgør det tekniske udgangspunkt for sontringen mellem B1 og B2.

For at få ubedringen gennemført indhentede klager tre uafhængige tilbud og valgte det billigste.

Tilbuddene er opgjort særskilt på B1 og B2 for at muliggøre en ren opgørelse af den dækningsberettigende del vedrørende B1. De konkrete tilbudsbeløb, som allerede er gennemgået for nævnet, viser for B1 (udskiftning af B7-plader og nødvendig afstivning) en pris, der ligger væsentligt over selskabets kulancetilbud på kr. 20.000 til arbejds løn, hvorfor dette blev afslået.

Klagers valgte tilbud udgør på samlet B1 og B2 kr. 100.025, og den B1-specifikke opgørelse udgør kr. 52.675,80 inkl. de resterende, ikke-dækkede tagplader.

Selskabet har i sit 2. høringssvar anført, at de nye tilbud 'ikke kan tillægges nogen betydning', da skønsmanden har opgjort udbedringsomkostningen, og at eventuelle tilbud skulle være forelagt skønsmanden for at kunne bruges over for skønnet.

Tilbuddene blev indhentet for at få taget udbedret på fagligt forsvarlige vilkår og for at sikre en gennemskuelig, markedskonform dokumentation af den faktiske og nødvendige udbedringsudgift for den dækningsberettigede del (B1).

Klager har valgt det billigste af de tre, hvilket fremstår som et proportionalt og tabsbegrænsende valg. I den sammenhæng er tilbuddene ikke et modstykke til skønsmandens teknik- og metodevurdering, men et konkret, driftsøkonomisk grundlag for, hvad udbedringen rent faktisk koster, når den udføres på det foreliggende marked. Dette er allerede redegjort for i klagers tidligere svarskrivelse, hvor tallene er specificeret, og B1/B2 er udskilt, så nævnet kan tage stilling til den dækningsberettigede del for B1.

Skønsmandens opgørelse er en faglig, teoretisk vurdering af udbedringsomkostningen. Hvor der – som her – foreligger konkrete, samtidige tilbud indhentet med henblik på at gennemføre den nødvendige reparation, og hvor det billigste er valgt, må disse tilbud som udgangspunkt tillægges bevismæssig vægt for den realøkonomiske udgift, der med rimelighed og nødvendighed må afholdes for at bringe forholdet i kontraktmæssig stand.

Klager har netop søgt at tilvejebringe den mest moderate udbedringspris ved at vælge det billigste tilbud. Det er derfor ikke korrekt – og procesøkonomisk uhensigtsmæssigt – når selskabet hævder, at tilbuddene er uden betydning, blot fordi skønsmanden også har foretaget en omkostningsvurdering. Skønsmandens tekniske konklusioner om skadeårsag og udbedringsmetode står ved magt; de konkrete tilbud belyser blot, hvad udbedringen faktisk koster i markedet, hvilket er relevant for opgørelsen.

Selskabet gør gældende, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigede forhold ved overtagelsen, og at de nye tilbud intet ændrer herved.

Klager bemærker hertil, at der foreligger skadeanmeldelser pr. 24/10 2022 om taglækage – altså tidligt i forsikringstiden – og at selskabet på den baggrund allerede den 27/10 2022 afgav afslag med henvisning til lav hældning på tilbygningens tag (B2). Det forhold, at der var en tidlig anmeldelse, underbygger, at problemkomplekset omkring taget ikke først blev rejst i 2024, men har et dokumenteret forløb. Når skønsmanden endvidere har beskrevet et accelererende skadeforløb over flere år for B1, taler dette for, at der som minimum forelå en nærliggende skaderisiko – og for en del plader også en aktuel skade – ved overtagelsen, hvilket er fremhævet i klagers tidligere skrivelse.

Klager har anerkendt, at B2 som udgangspunkt falder ind under tilstandsrapportens anmærkning om lav hældning og policens særlige forbehold om følgeskader fra taghældning/fugt, og at B2 derfor ikke bør indgå i erstatningsopgørelsen for ejerskifteforsikringen. Tilbuddene er derfor opgjort særskilt, så nævnet udelukkende kan lægge B1-andelen til grund ved opgørelsen. Dette er en intern og fair fremgangsmåde, der understøtter, at de fremlagte beløb ikke er 'skønstrykning', men en loyalt afgrænset dokumentation for den del af udbedringen, som vedrører det dækningsberettigede forhold på B1.

Selskabet har været procestilvarslet og deltog ved skønsforretningen. Det står selskabet naturligvis frit at påberåbe sig, at skønsmanden burde have haft forelagt de efterfølgende tilbud; omvendt kan de fremlagte tilbud efter deres indhold og karakter supplere nævnets bevisbedømmelse af niveauet for rimelige og nødvendige udbedringsudgifter. Skulle nævnet i øvrigt finde, at

Ankenævnet for Forsikring

15.

104310

skønsmandens omkostningsvurdering bør have forrang, gøres subsidiært gældende, at omkostningsspørgsmålet skal have fornyet sagkyndig stillingtagen med forelæggelse af de indhentede og valgte tilbud.

Klager fastholder således påstanden om dækning for udbedring af B1 i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og den tekniske skønsbeskrivelse, med økonomisk opgørelse efter betingelsernes afskrivningsregler.

Nævnet anmodes om at lægge den dokumenterede, billigste, markedskonforme udbedringspris for B1 til grund ved erstatningsopgørelsen, som allerede fremlagt og særskilt opgjort. Subsidiært anmodes om at den økonomiske del forelægges til supplerende sagkyndig vurdering."

Selskabet har i mail af 7/4 2026 til nævnet bl.a. anført:"Klagers seneste høringssvar indeholder dog ikke noget teknisk nyt, men derimod alene yderligere bemærkninger til de af klager fremlagte tilbud på nye tage. Selskabet fastholder helt overordnet, at klager ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold, hverken på taget på hovedhuset (i skønserklæringen benævnt B1) eller på tilbygningen (i skønserklæringen benævnt B2). Der henvises til selskabets klagesvar af 2/12 2025 samt høringssvar af 16/2 2026.

Såfremt nævnet skulle komme frem til en anden afgørelse, er det fortsat selskabets opfattelse, at de af klager fremlagte tilbud ikke kan tillægges betydning i sagen. Tilbuddene er for det første indhentet ensidigt af klager og for det andet er udbedringsomkostningerne allerede - på klagers eget initiativ - fastsat af skønsmanden. Det giver efter selskabets opfattelse ikke nogen mening, at klager beder skønsmanden forholde sig til udbedringsomkostningerne under syn og skøn, for derefter i ankenævns sagen at argumentere for, at skønsmandens besvarelse af den del ikke kan lægges til grund som markedskonform. Klager har ikke bedt skønsmanden forholde sig til de pågældende tilbud, klager har således ikke på behørig vis udfordret skønsmandens besvarelse. På den baggrund fastholder selskabet, at tilbuddene ikke kan tillægges betydning i sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. I skades anmeldelse (udhus) af 24/10 2022 har klageren bl.a. anført:

"

2. Oplysninger om skaden	
Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	24/10/2022
Hvordan blev skaden opdaget?	Skaden blev opdaget ved at sengen blev våd midt om natten
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Der kommer vand ned igennem taget, da det regnede i nat
Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab? (hvis ja, hvilket)	nej

"

I mail af 27/10 2022 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Utæt tag

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Ved tegning af policen er der taget forbehold for skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagfald/taghældning samt underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1 som følge af fugt. Forhold, der er taget forbehold for ved tegning af policen, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 2.1 i forsikringsbetingelserne.

I tilstandsrapporten under pkt. 1 er anmærket, at taget på den flade del af bygningen ligger med for lille fald i forhold til forskrifter. Der er risiko for, at vandet ikke kan få tilstrækkeligt afløb og dermed lettere kan trænge ind i de underliggende konstruktioner. Forhold anmærket i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Anmærkninger i tilstandsrapporten er en oplysning til køber om, at der er forhold på ejendommen, der er kritiske og alvorlige og som over tid vil udvikle sig yderligere, hvis de ikke udbedres. Du er således gjort opmærksom på tagets egentlige tilstand med anmærkningerne.

Fugtig skjoldet væg

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Årsagen til fugt og skimmeldannelse er en kuldebro, hvor fugt fra den varme indeluft fortættes og sætter sig.

Det var helt sædvanligt at opføre ejendomme med denne alder med meget lidt eller slet ingen isolering. Der er dermed ikke tale om en fejl eller ulovlighed i konstruktionen. Kuldebroer er helt sædvanligt forekommende i ejendomme, der er af ældre dato. Der er dermed ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Selve konstruktionen kan erfaringsmæssigt medføre, at der forekommer kondens på koldere overflader, hvilket kan give anledning til skimmeldannelse. Skimmeldannelse er i sig selv ikke en nedbrydende svamp og den forårsager ikke skade på vægge eller de områder, hvor den er. Det kan afvaskes med et svampedræbende middel.

Det anbefales generelt at sikre god rumtemperatur, udluftning flere gange dagligt og at undgå at placere inventar for tæt op af ydervæggene.

En anden medvirkende årsag kan være opstigende grundfugt. Den fugtsikring der er udført i forbindelse med opførelsen af ejendommen, vil efter mange år ikke længere være virksomt i samme omfang. Det er derfor almindeligt forekommende i ejendomme af denne alder, at der i perioder kan konstateres opstigende grundfugt samt kuldebroer. Idet sådanne forhold ikke adskiller sig fra hvad der normalt ses for tilsvarende konstruktioner kan der ikke konstateres en skade jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det kan i øvrigt ikke siges, at ejendommens brugbarhed og værdi er nedsat i forhold til andre tilsvarende ejendomme, jf. forsikringsbetingelse pkt. 3.1."

I selskabets besigtigelsesnotat af 14/11 2022 er det bl.a. anført:

"**Forhold 2** Vandindtrængning i loft soveværelse.

Forhold 3 Opstigende og indtrængende fugt i vægge

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

Bølgeeternit tag lagt på bjælkespær m. hældning under 15 grader.

Beskrivelse:

FT. anviser på loftet i soveværelse et område hvor det har dryppet ned i sengen under regnvejr. (Foto 41,42) Udvendigt ses taget ovenover udført i bølgeeternit og med for lille taghældning. (Foto

71,72) FT anviser ligeledes nederst i dørfalsen mod syd lidt mørke skjolder. (Foto 43)

Konklusion:

Jeg vurderer forholdet skyldes at der kan ske vandindtrængning i pladesamlinger grundet for lille hældning på tag.

Alder: Huset er opført 1900 og renoveret 2015.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 3

Konstruktion/opbygning: Massive/uisolerede vægge. Oprindeligt baghus.

Beskrivelse:

FT. anviser indvendigt i udhus/baghus at hun oplever mørke skjolder på væggene. Der ses mørke skjolder, dampbobler og høres hult pudslag. (Foto 44,47,50). En del af baghusets ydervægge ses at ligge op til 110 cm. under udvendigt terræn, og øvrige steder er udvendigt belægning i højde med gulv. (Foto 45,46,48,69,70,73,74,75,76,77). Der måles generelt forhøjet fugt langs sokkel og i vægge under terræn (Foto 51 til 65), med undtagelse af pudsreparation mod øst der formodentlig er indvendig fugtsikret. (Foto 64) Der registreres støbt undergulv (Foto 49) og måles ingen forhøjet fugt i gulv (Foto 66,67,68).

Konklusion:

Forholdet vurderes at skyldes naturligt opstigende grundfugt, samt indtrængende fugt fra tilstødende terræn. Bygningen er et gammelt baghus tillagt huset med tilbygget mellembygning. Bygningen er ikke godkendt til beboelse.

Alder:

Er i TR angivet som 1960, men vurderes at være at oprindeligt baghus af samme alder som hovedhuset. (ses i øvrigt også på ortokort fra 1954)"

I skadesanmeldelse (tag/tagplader) af 30/10 2024 er det bl.a. anført:

"

2. Oplysninger om skaden

Ankenævnet for Forsikring

18.

104310

Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	31/08 2024
Hvordan blev skaden opdaget?	Af en håndværker
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Jeg appellerer til at I skal sende en mand og besigtige mit tag, da der er revner i tagpladerne. Der er revner i tagpladerne flere steder, hvor tagpladerne er lagt med den korrekte hældning og udført med tilstrækkelig tagventilation. Derudover vil jeg gerne vide dato og tidspunkt, da jeg skal have håndværker til stede.
Hvad er årsagen til skaden?	Jeg har haft en bekendt til at se på taget, som selv er uddannet i byggebranchen, og han mener, at det er tagplader der er fejl på. Vedhæftet afgørelse fra [byggematerialeproducenten] som afviser reklamationen.
Hvor er skaden lokaliseret?	Taget mod haven, og anneks mod haven.

"

I selskabets besigtigelsesnotat (tag) af 26/11 2024 er det bl.a. anført:

"Stam information

...

Overtagelsesdato: 31/3 2022
Anmeldt dato: 30/10 2024
Hvornår blev skaden opdaget (dato)? 31/8 2024

Besigtigelsesinformationer

Besigtigelsesdato: 26/11 2024

...

Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler: Tagpladerne på huset revner. Tagpladerne er med fejl og [byggematerialeproducenten] vil ikke dække udskiftning af tagplader.

Anmeldt forhold omhandler bygning:	Anvendelse:	Opført i år:
Litra A	Beboelse	1900

Konklusion

Som aftalt skal jeg hermed vende tilbage, vedrørende din anmeldelse af 30/10 2024, efter min besigtigelse tidligere i dag den 26-11-2024. Jeg har som aftalt på besigtigelsen forsøgt at fange dig på telefon dog uden held.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Under besigtigelsen kunne det konstateres, at der mod syd var flere tagplader, som fremstår med lodrette og gennemgående revner. Det kunne ligeledes konstateres, at der på tagplader orienteret mod vest på anneks var flere begyndende overfladerevner, som over tid formodentligt vil udvikle sig til gennemgående revner.

Under rygningerne kunne det konstateres, at der er monteret [byggematerialeproducenten] rygningselementer og ved tagfoden monteret plastudhængsklodser med ventilation, hvorved det samlede anbefalede ventilationsareal på 1/500 del af det bebyggede areal anses som overholdt.

På tilbygningen ses tagpladerne monteret med en for lav hældning i forhold til anvisninger og anbefalinger og de ses med begyndende forvittringer i overfladen. Der ses dog ventilation af tagkonstruktionen og tagpladerne fra tagfoden ved plastudhængsklodser med ventilation.

Det konstaterede forhold vurderes ikke at have været til stede på overtagelsestidspunktet 31/3 2022, da foto af taget pr. 10/11 2022 (som vedhæftet) ikke viser revner eller deformationer, hvormed ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning til udbedring heraf. Forhold der er opstået efter overtagelsestidspunktet, falder ikke ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde, se forsikringsbetingelsernes punkt 3.5.

[Fotos 1-9: tagplader]"

I brev af 12/12 2024 til selskabet har klagerens advokat bl.a. anført:

"[Klageren] har henvendt sig til undertegnede med anmodning om bistand i forbindelse med afslag på ejerskifteforsikringsdækning.

Kort sagsfremstilling:

Ejendommen, beliggende [adresse], blev overtaget af [klageren] den 21/3 2022. I den forbindelse tegnede [klageren] Ejerskifteforsikring hos jer.

Det fremgår af tilstandsrapporten under tag, at tagbelægningen er eternitbølge-plader uden asbest, oplagt i 2015 med en statistisk restlevetid frem til 2045. Taget er beskrevet som sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1 og 15 grader, taghældning over 35 grader, tagbelægning af eternitbølgeplader.

Klageren konstaterede i 2024 revner i tagpladerne flere steder.

Klageren henvender sig i efteråret 2024 til [byggematerialeproducenten], som er leverandør af tagpladerne. Efter [byggematerialeproducenten] besigtigelse konkluderer denne i skrivelse til [klageren] af 22/10 2024, at [byggematerialeproducentens] produkter ikke har været monteret i henhold til montagevejledningen. Skrivelse vedlagt til sagen som bilag 1.

Efter en del korrespondance mellem [klageren] og [byggematerialeproducenten] fastholder [byggematerialeproducenten], at der er manglende ventilation på sydside på grund af 6 meter for lavt tag med følgende frostskafer, der også viser, at ventilationen ikke er okay. På trods af, at [klageren] anmoder om en yderligere besigtigelse, navnlig med henvisning til, at der også er revner i tagpladerne hvor disse er lagt med korrekt hældning og udført med tilstrækkelig tag-ventilation. Korrespondancen mellem [klageren] og [byggematerialeproducenten] vedlægges til skrivelsen som bilag 2.

[Klageren] har efterfølgende henvendt sig til jer den 30/10 2024, og anmeldt skaden. Jeg kan se af sagen, at I den 26/11 2024 afviser at dække skaden under henvisning til, at det konstaterede forhold ikke vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet den 31/3 2022.

I har hertil angivet, det under besigtigelsen kunne konstateres, at der mod syd var flere tagplader, som fremstod med lodrette og gennemgående revner, ligesom det kunne konstateres, at der på tagplader orienteret mod vest på annekset var flere begyndende overfladerevner, som over tid formodentligt vil udvikle sig til gennemgående revner.

I har ligeledes konkluderet, at det samlede anbefalede ventilationsareal på 1/500 del af det bebyggede areal anses som overholdt, og at der dog ses ventilation af tagkonstruktionen og tagpladerne på tilbygningen.

Navnlig i henhold til ovenstående, så må det anses for hævet over enhver tvivl, at der er forhold ved tag/tagplader, der gør, at disse har gennemgående lodrette revner, og begyndende overfladerevner. Som I selv angiver, så må det over tid formodentligt også for overfladerevnerne udvikle sig til gennemgående revner. Det kan altså lægges til grund, at der er tale om udviklingsskader der kan henføres til forhold omkring tag/tagplader, der blev lagt i 2015 – og altså forud for, at [klageren] overtog ejendommen.

Der er således ikke tvivl om, at forholdene ved tag/tagplader har været til stede på overtagelsestidspunktet den 31/3 2022, og at forholdene udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade allerede på dette tidspunkt.

Det er som følge heraf undertegnede opfattelse, at I som ejerskifteforsikring skal dække udgifterne forbundet med en udbedring af taget på [klagerens] ejendom, subsidiært at I som ejerskifteforsikring skal iværksætte og dække udgiften til, at der i fællesskab indhentes en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen omkring forholdene, og som herunder kan beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene, og herunder inddrage informationerne ved en fornyet sagsbehandling og stillingtagen til det anmeldte forhold."

Af begæring om isoleret bevisoptagelse af 19/12 2024 fremgår det bl.a.:

"Som advokat for [klageren] indstævner undertegnede herved [byggematerialeproducenten].

Der anmodes om afholdelse af isoleret bevisoptagelse, jf. retsplejelovens § 343, stk. 1, til konstatering af, hvorvidt tagmaterialer leveret af [byggematerialeproducenten] er mangelfulde, årsagen hertil, og som følge heraf, om disse forhold har forårsaget yderligere skader på ejendommen beliggende [adresse], som rekvirenten, [klageren], købte og overtog den 1/7 2022.

Sagsfremstilling:

Sagen drejer sig om at få afdækket årsagen til, at der nu viser sig gennemgående revner og begyndende revnedannelser i tagpladerne på den ejendom, som [klageren] købte og endeligt overtog den 1/7 2022.

Rekvirent [klageren] købte ejendommen beliggende [adresse], med dispositionsret pr. 31/3 2022 og overtagelse den 1/7 2022.

Ved købet blev der blandt andet udarbejdet tilstandsrapport. Det fremgår af denne under tag, at tagbelægningen er eternitbølgeplader uden asbest, oplagt i 2015, med en statistisk restlevetid frem til 2024. Taget er beskrevet som sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1 og 15 grader, taghældning over 35 grader.

Under punkt 1 i rapporten er angivet, at taget på den flade del af bygningen ligger med for lille fald i forhold til forskrifter, hvorfor der er risiko for, at vandet ikke kan få tilstrækkeligt afløb og dermed lettere kan trænge ind i de underliggende konstruktioner. Der ses ikke yderligere anmærkninger under taget.

Sælger har oplyst, at taget delvist er udført ved selvbyg.

Sælger har endvidere oplyst, at denne ikke har kendskab til, at nuværende tag er eller har været utæt. Sælger har endvidere benægtende besvaret, at denne har kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader.

Tilstandsrapporten vedlagt til sagen som bilag 1.

Den 4/3 2022 modtog [klageren] tilbud på ejerskifteforsikring. [Klageren] vælger at tegne en BASIS forsikring. Af tilbuddet fremgår blandt andet under særlig undtagelse følgende:

'Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagfald/taghældning samt underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1 som følge af fugt.'

Tilbud på ejerskifteforsikring fra [selskabet] vedlagt til sagen som bilag 2.

Allerede i løbet af det tidlige efterår opdagede [klageren], at det regnede ned i soveværelset. Ifølge [klageren] er soveværelset placeret i den flade del af ejendommen, som i tilstandsrapporten er angivet med for lille tagfald i forhold til forskrifter. Ifølge [klageren] tog hun kontakt til sagkyndige, der oplyste, at vandet, som dryppede ned i soveværelset, dog kan komme mange steder fra, og som følge heraf ikke behøver at have årsagsforbindelse med det for lille tagfald. [Klageren] fik en tømrer til at prøve at standse en udviklingsskade. Tømreren smurte noget smørelse på taget, som dog ikke havde nogen virkning. Der kom stadigvæk regn ned, når vinden lå i en bestemt retning.

Derefter fik [klageren] skiftet en tagplade. Dette afstedkom i stedet, at der derefter kom vand ned ved terrassedøren.

Trods det, at [klageren] har varme på og lufter ud hver dag, er der to fugtskader i gangen, som viser sig særligt om vinteren, ligesom væggen i annekset bliver mere og mere porøs. Det bemærkes dog hertil, at annekset ikke er anerkendt til beboelse.

[Klageren] anmeldte forholdene til ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen meddelte den 27/10 2022, at der for så vidt angår utæt tag, ikke kan tilbydes dækning med henvisning til, at der er taget forbehold for skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagfald/taghældning samt underliggende konstruktioner.

Ejerskifteforsikringen meddelte endvidere for så vidt angår den fugtige skjoldede væg, at forsikringen ikke kunne tilbyde dækning, da årsagen hertil var en kuldebro, hvor fugt fra den varme indeluft fortættes og sætter sig, og da ejendommen er af ældre dato, var der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringen angiver endvidere, at en anden medvirkende årsag kan være opstigende grundfugt.

Ejerskifteforsikringen sender en konsulent ud til besigtigelse af ejendommen for så vidt angår gulvene. Ejerskifteforsikringen meddeler efterfølgende afslag på dækning af gulvbrædder der er defor-meret med henvisning til, at årsagen til, at gulvet områdevist fjedrer og tander lidt, kan tilskrives mindre ujævnheder i det støbte underlag.

Korrespondancen mellem [klageren] og [selskabet] vedlægges til sagen som bilag 3.

Fotomappe af de af [klageren] observerede skader vedlægges til sagen som bilag 4.

I 2024 konstaterede [klageren] revner i tagpladerne flere steder, som muligvis kan være årsagen til de skader, som hun tidligere konstaterede og også anmeldte til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf henvendte [klageren] sig til revisitus, [byggematerialeproducenten], som leverandør af tagpladerne.

Efter [byggematerialeproducenten] besigtigelse konkluderede denne i skrivelse til [klageren] af 22/10 2024, at [byggematerialeproducentens] produkter ikke har været monteret i henhold til montagevejledningen. Skrivelse vedlagt til sagen som bilag 5. [Byggematerialeproducentens] montagevejledning vedlagt til sagen som bilag 6.

Efter en del korrespondance mellem [klageren] og [byggematerialeproducenten] fastholder [byggematerialeproducenten], at der er manglende ventilation på sydside på grund af 6 meter for lavt tag med følgende frostska-der, der også viser, at ventilationen ikke er okay.

På trods af, at [klageren] anmoder om en yderligere besigtigelse, navnlig med henvisning til, at der også er revner i tagpladerne hvor disse er lagt med korrekt hældning og udført med tilstrækkelig tagventilation, fastholder [byggematerialeproducent] konklusionen. Korrespondancen mellem [klageren] og [byggematerialeproducenten] vedlægges til sagen som bilag 7.

[Klageren] henvendte sig efterfølgende igen til ejerskifteforsikringen den 30/10 2024, og anmeldte skaden med henvisning til, at det af [byggematerialeproducenten] var konkluderet, at tagpladerne ikke var monteret i henhold til montagevejledningen.

Ejerskifteforsikringen afviste at yde dækning den 26/11 2024 under henvisning til, at det konstaterede forhold ikke blev vurderet til at have været til stede på overtagelsestidspunktet den 31/3 2022.

Ejerskifteforsikringen henviste til, at det under den nu foretagne besigtigelse kunne konstateres, at der mod syd var flere tagplader, som fremstod med lodrette og gennemgående revner, ligesom det kunne konstateres, at der på tagplader orienteret mod vest på annekset var flere begyndende overfladerevner, som over tid formodentligt vil udvikle sig til gennemgående revner.

Ejerskifteforsikringen konkluderede ligeledes, at det samlede anbefalede ventilationsareal på 1/500 del af det bebyggede areal ansås som overholdt, og at der dog ses ventilation af tagkonstruktionen og tagpladerne på tilbygningen.

Afslag af 26/11 2024 vedlægges som sagens bilag 8.

Der må således konkluderes, at der er divergerende opfattelser af årsagen til de skader, som taget på [klagerens] ejendom ses at have/have udviklet, herunder hvorvidt ventilation ses at være overholdt og dermed oplagt i henhold til forskrifter og montagevejledning.

En isoleret bevisoptagelse om de af [klageren] påståede fejl og mangler ved taget, samt de divergerende årsagsopfattelser fra henholdsvis ejerskifteforsikring og producent, vil give [klageren] mulighed for at vurdere årsagen til skaderne og følgeskaderne og hermed mulighed for at vurdere, hvem et krav eventuelt kan rettes imod, herunder også, om der vil være mulighed for at rette krav mod tidligere sælger af ejendommen.

Det forventes, at der under den isolerede bevisoptagelse vil ske procestilvarsling af [selskabet] og sælger af ejendommen. Herudover vedlægges skønstema."

I mail af 13/1 2025 til klagerens advokat har selskabet bl.a. anført:

"Den anmeldte tagbelægning er af mærket [byggematerialeproducenten] og er oplagt i 2015. Der anmeldes om revnede tagplader, som konsulenten har afvist efter sin besigtigelse den 26/11 2024.

Ved konsulentens besigtigelse, kunne der på tagflade mod syd konstateres flere revnede tagplader som fremstod med lodrette og gennemgående revner. På tagflade mod vest kunne der alene konstateres overfladerevner.

Under tagfladens rygning er der monteret rygningselementer og plastudhængsklodser med ventilation, hvorfor der ses at være tilstrækkelig med ventilation, og heller ikke ses tegn på at dette ikke skulle være tilfældet, f.eks. med nedbrydning eller råd i konstruktionen. Forholdet vurderes derfor at kunne relatere sig til tagpladernes kvalitet.

Henset til at overtagelsen af ejendommen fandt sted 31/3 2022, og forholdet konstateres og anmeldes til forsikringen over 2,5 år efter overtagelsen, kan der ikke tilbydes dækning til det anmeldte forhold.

Det er ikke usædvanligt at eternittage uden asbest har en væsentligt kortere levetid, og der vil derfor også skulle ske løbende vedligeholdelse af tagfladen, og enkelte tagplader løbende vil skulle udskiftes. Revnerne ses primært på sydsiden som følge af solens påvirkning.

For så vidt angår de overfladerevner som ses på tagpladernes 'coating', er der fortsat tale om en tæt tagbelægning, og et sådan forhold giver ikke anledning til skader på bygningen. At tagpladerne på sigt i fremtiden vil skulle udskiftes som led i ens vedligeholdelse af ejendommen, ændrer ikke forsikringens dækning. De gennemgående revner er konstateret i et mindre omfang, og konstateret over 2,5 år efter overtagelsen, hvorfor forholdet ikke har været tilstede, eller givet anledning til skader på overtagelsestidspunktet, hvor der heller ikke ses tegn i konstruktionen som skul-

le indikere dette. Ejerskifteforsikringen er ikke en garanti for en bestemt levetid/kvalitet af tagpladerne. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5.

Ved tidligere anmeldelse til forsikringen den 24/10 2022, er der konstateret vandindtrængning i soveværelse, hvor årsagen hertil var tagfladens lave hældning over soveværelset, som det også er oplyst i tilstandsrapporten med rødt hus under punkt 1 på side 10, at taghældningen er for lav. Der er ikke oplyst om vandindtrængning fra andre steder på taget siden.

Slutteligt skal det bemærkes, at det ikke udgør en skade i sig selv, at en montagevejledning ikke er fulgt, hvor det væsentlige er, om skadebegrebet er opfyldt i henhold til punkt 3.1, samt 3.5 i forsikringsbetingelserne."

Af procesunderretning af 10/3 2025 fremgår det bl.a.:

"Som advokat for [klageren], skal jeg herved opfordre [selskabet] til at give møde i ovennævnte sag behandlet som isoleret bevisoptagelse ved Retten [bynavn], som procestilvarslet, for under sagen at varetage sine interesser, idet jeg tager forbehold om senere at føre sagen videre mod [selskabet] i det omfang skønsmandens besvarelse i skønserklæring måtte kunne give anledning hertil.

Den verserende sag er anlagt som en isoleret bevisoptagelse til mulig konstatering af, hvorvidt tag-materialer leveret af revisitus er mangelfulde, herunder årsagen hertil og som følge heraf, om forhold har forårsaget yderligere skader på ejendommen beliggende [adresse], som rekvirenten [klageren] købte og endeligt overtog den 1/7 2022.

I har tegnet ejerskifteforsikring på ejendommen under policenummer [nummer].

Revisitus har efter besigtigelse konkluderet i skrivelse til rekvirenten af 22/10 2024, at revisitus's produkter ikke har været monteret i henhold til montagevejledningen, og at revisitus fastholder, at der er manglende ventilation.

I har tidligere afvist at dække skaderne på ejendommen under henvisning til, at det konstaterede forhold ikke vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet den 31/3 2022.

Såfremt revisitus måtte få helt eller delvist medhold i, at tagpladerne ikke er monteret i henhold til montagevejledningen, herunder manglende ventilation, er det rekvirentens opfattelse at det konstaterede forhold har været til stede på overtagelsestidspunktet den 31/3 2022."

Af syn og skønsrapport af 18/8 2025 fremgår det bl.a.:

"9. Generelt om skønssforretningen

Beskriv skønssforretningen

Rekvirenten, [klageren], købte med dispositionsret den 31/3 2022 og overtagelse 1/7 2022 ejendommen beliggende [adresse]. Taget på ejendommen er lagt i 2015. I efteråret 2022 opdager [klageren], at det regner ind i soveværelset, ligesom hun konstaterer fugtskader i blandt andet gangen og på nogle vægge i annekset, der smuldrer. Ejerskifteforsikringen meddeler afslag på dækning, og [Klageren] får en tømmer til at gøre et forsøg på at forhindre yderligere vandindtrængning. [Klageren] konstaterer i 2024, at der er revner i tagpladerne enkelte steder.

[Klageren] kontakter leverandøren, [byggematerialeproducenten], som efter en besigtigelse konkluderer, at tagpladerne ikke er monteret i henhold til montagevejledningen, og som følge heraf er der manglende ventilation.

[Klageren] anmelder forholdet til ejerskifteforsikringen, der igen melder afslag med henvisning til, at forholdet ikke anses at have være til stede på købstidspunktet, ligesom denne konkluderer, at det samlede anbefalede ventilationsareal på 1/500 del af det bebyggede areal anses som overholdt. Efter besigtigelse af ejendommen og gennemgang af sagens dokumenter og bilag bedes skønsmanden besvare følgende spørgsmål:

...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes nærmere beskrive taget på ejendommen, herunder tagpladernes produktionsnummer, pladetype og farve, samt hvem, der har produceret pladerne? Skønsmanden bedes nærmere beskrive antal m² tag, antallet af tagplader, taghældning, taghøjde samt eventuelle særlige forhold ved taget, herunder hvilken betydning taghældning kan have for eksempelvis valg af tagbelægning.

Svar på spørgsmål 1:

Ejendomsbeskrivelse: Ejendommen kan i princippet opdeles i 4 bygninger.

Bygning 1: Bolig, oprindelige hovedhus. Saddeltag, ca. 44 m² bebygget areal.

Bygning 2: Bolig, tilbygning på sydlige del af hovedhus (Bygning 1). Ensidig taghældning, ca. 23 m² bebygget areal.

Bygning 3: Udhus (omtalt som anneks), ca. 18 m² bebygget areal.

Bygning 4: Udhus, ca. 6 m² bebygget areal. Bygning 4 er ikke en del af sagen.

På bygning 3 ses ikke skader på taget.

Bygning 1: På den nordlige tagflade ses ikke skader på taget. Der ses skader på bygning 1, sydlige tagflade og tagfladen på bygning 2. Alene disse tagflader er omfattet af den videre beskrivelse. Disse tagflader benævnes herfra B1 henholdsvis B2.

[Foto – tagkonstruktionen set ovenfra med nummerering]

Produktionsnumre:

B1 og B2: Begge tagflader indeholder blandede tagplader med produktionsnumre: ... og ...

Pladetype: B7.

Tagpladerne er overensstemmende med de i Bilag 6, side 5, nævnte B7.

De faktiske dækbredder er overensstemmende med de i bilag 6 angivne geometrier, herunder dækbredde 5 x 172 + 162, for B7.

Farve: B1 og B2: Blå-sort.

Producent: [byggematerialeproducenten]

[byggematerialeproducenten] bekræftede pr telefon pladestempler og produktionsnumre.

Tagfladeareal:

B1: 23 m²

B2: 28 m²

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

104310

Antal tagplader:

B1: 62 stk

B2: 64 stk

Taghældning:

B1: 41°. B2: 9°.

Taghældningen på B2 er uegnet til tagplader. Der kan monteres tagpap, eller stålplader i hele længder (uden vandrette overlæg).

[Foto – tagflader med produktionsnumre][Foto – tagbelægning (B1, B2 og Bygning 3)]

Taghøjde:

B1: ca. 4,5 m

B2: ca. 2,5 m

Spørgsmål 2:

Skønsmanden anmodes om at beskrive tagpladernes tilstand, herunder navnlig vedrørende eventuel forvitring/nedbrydning, og eventuelle forskelle i de enkelte pladers tilstand bedes angivet.

Svar på spørgsmål 2:

B1: Der er adskillige spredte tagplader med gennemgående revner. Der ses forvittringer i vordende stadie.

B2: Der ses 1 tagplade med revneantydning. Der er spredte tagplader med forvittringer. DVS. at tagplader, som ikke er skadesfri, på B1 er overvejende kendetegnet ved revner, og på B2 er overvejende forvittringer.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes vurdere, om der kan konstateres skader ved ejendommens tagplader, og i bekræftende fald skadernes art og omfang, herunder vurdere den sandsynlige årsag hertil, navnlig om der med henvisning til montagevejledningen skønnes at være en projekteringsfejl i oplægningen og monteringen af tagpladerne, eller om årsagen skønnes at være som følge af tagpladernes kvalitet.

[Foto – Revnede tagplader på B1][Foto – Forvitrede tagplader på B2]

Svar på spørgsmål 3:

B1: Tagplader med let tendens til forvittring

Revner: Der tælles i alt ca. 54 tagplader med revner.

Art og omfang:

B1:

Heraf tælles 24 som er med gennemgående revner. I alt 54 tagplader med revner i varierende omfang. Der er adskillige tagplader med forvittring i vordende stadie, men som vurderes funktionsdygtige i en årrække.

B2:

Der tælles 1 tagplade med revneantydning.

Der tælles ca. 47 med forvittringer i varierende omfang.

Heraf tælles ca. 15 stk. forvittring i vordende stadie, dvs. $47 - 15 = 32$ stk. med betydelige forvittringer. I alt 47 tagplader med forvittringer i varierende omfang.

[Fotos – tagplader]

Årsager B1:

Skaderne på tagflade B1, er overvejende revner, hvoraf mange revner er gennemgående. Det bemærkes, at der på modsatte tagflade, på samme tag, altså den nordlige tagflade, ikke ses revner. Det antages, at tagkonstruktionens opbygning er den samme på henholdsvis nordlige tagflade, uden skader, og sydlige tagflade B1, med skader. Den umiddelbare forklaring på revner på B1, ville være manglende afstivning af tagfladen, hvorved tagets bevægelser forplantes til tagpladerne hvorefter de udsættes for 'bevægelses-belastninger' som de ikke er designet for. Denne umiddelbare forklaring vil dog ikke holde, idet der netop ikke ses revnede tagplader på den nordlige tagflade. En stor forskel af øvrige belastninger på henholdsvis nordlige- og sydlige tagflade, er solpåvirkning. På andre adresser har jeg set revnede tagplader begrænset til netop sydvendte tagflader, på konstruktioner som mangler afstivning.

Ud fra mine observationer på stedet og kombineret med mine øvrige erfaringer, er det min opfattelse at årsagen til revnerne derfor skal henføres til manglende afstivning af konstruktionen og til materialeskade udløst med påvirkning fra solen. Det er samtidig min opfattelse at det netop er kombination af materialeskade og manglende afstivning, som har afstedkommet det store antal

revnede tagplader. Havde enten den ene fejl (afstivning), eller den anden skade (materialeskaden), ikke været til stede, kunne der stadig risikeres revnede tagplader, men kun i et få-tal. I monteringsvejledninger fra [byggematerialeproducenten] fremgår ikke at tagpladerne er egnet som erstatning for afstivning. Ved adskillelse af taget kunne ikke ses afstivningsbånd. Det kan ikke udelukkes at afstivningen findes. Det vil dog kræve større destruktive indgreb samt mere komplicerede statiske ingeniørberegninger, at få afdækket om konstruktionen er med fornøden afstivning. På østre gavl observeredes øverst en vandret facade-revne som også kan være indikator for manglende afstivning. Alt i alt er det min vurdering af konstruktionen ikke er afstivet i fornødent omfang. Manglende afstivning er en udførelsesfejl.

For hvad angår vurderet materialeskade, som bidrager til revnedannelserne, kan umiddelbart gættes på manglende ventilation som årsag. Ventilationforhold ved henholdsvis tagfod (ved tagrenden) og ved rygningen, vurderes at imødekomme [byggematerialeproducentens] monteringsvejledning. 'Kanalen' fra tagfod til rygning er defineret af hulrummet mellem tag-plader og isoleringen. Kanalen kan betragtes som opdelt; nemlig område over lægterne, som egentlig er defineret af tagpladernes profil, og område under lægterne som af [byggematerialeproducenten] foreskrives til 25 mm. Disse 25 mm mangler. Det resulterer i at ventilationskanalen alene udgøres af tagpladernes profil hvorved ventilationen i princippet er reduceret i forhold til krav fra [byggematerialeproducenten] monteringsanvisning. Størrelsen på ventilationskanalen i profilet (ækvivalent) vurderes til ca. 2 cm. Det vil sige, at ventilationskanalens højde er reduceret til ca. halvdelen af hvad der foreskrevet i [byggematerialeproducentens] monteringsanvisning.

Fra mine erfaringer ved tilsvarende problem (revnede tagplader), har der dog været rigelig ventilation. Så på trods af den reducerede ventilation, er det alligevel min opfattelse, at materialeskaden skal henføres til produktfejl, og ikke til monteringsfejl.

Sammenfatning af ovenstående:

Det er min vurdering at revneskaderne på B1 er opstået som en kombination af manglende afstivning (udførelsesfejl) og materialeskade (produktfejl). Bl.a. da revnerne er gennemgående, vurderes restlevetiden af revnede tagplader som 0 år. Da de fleste tagplader på B1 er med revner, vurderes restlevetiden for tagfladen som 0 år. På samme tagflade ses revnede rygninger. Årsagen hertil vurderes at skruer til montering er for hårdt tilspændt (udførelsesfejl). Rygningpladerne er dog ikke med synlige gennemgående revner, og har derfor en teknisk restlevetid som skærm mod nedbør.

Forvittringer ses på både B1 og på B2, hvoraf B1 er kendetegnet ved blot antydninger af begyndende forvittringer, og B2 er kendetegnet med varierende forvittringer hvoraf mange er kraftige.

Forvittringer B1:

Omfanget er begrænset. Tagpladerne er oplagt i 2015, og derved 10 år gamle. Med nogen usikkerhed, vurderes forholdet dog ikke at ville udvikles sådan at den tekniske (faktiske) levetid bliver kortere end forventet levetid (30 år). Årsag til forvittringer på B1 vurderes vigende produktkvalitet.

Årsager B2:

Skaderne på tagflade B2, er overvejende forvittringer. Både tagflade B1 og tagflade B2, er med forvitrede tagplader, men i meget varierende omfang. Variansen fremgår tilsyneladende med klar sammenhæng til taghældningen. Det vurderes at de kraftige fremskredne forvittringer på B2 skal henføres til den lave taghældning, som er lavere end hvad [byggematerialeproducenten] foreskri-

ver i tilhørende monteringsvejledning. Taghældningen måles til 9°, og forskrives i monteringsanvisning til mindst 14°. Da der ofte er sammenhæng mellem forvittringer og vand-frost-belastning, og da der er sammenhæng mellem vandbelastning og taghældning, skønnes at årsag til forvittringer primær skal henføres til for lav taghældning, dvs. forkert montering, og sekundært til et tagpladeprodukt med latent defekt (tendens til forvittring, selv ved B1, hældning 41°).

Tagfladen B2 fremstår ikke med utætheder, som tilfældet er ved tagfladen B1 (revnede tagplader), men det vurderes at der kan opstå utætheder. Med nogen usikkerhed i vurderingen, kan der opstå utætheder indenfor 5-11 år (8 år). Da tagpladerne nu er 10 år, og totallevetid på 30 år, skønnes således at tagpladernes forventede faktiske levetid vil være 18 år, det vil sige 12 år kortere end hvad der forventes. Forvittringen vil med tiden overgå til deciderede materialeafskalninger hvilket vil medføre huller og utætheder. Den æstetiske restlevetid af tagfladen B2, skønnes opbrugt.

Spørgsmål 4:

- 4.1: Skønsmanden bedes undersøge/vurdere, om der kan konstateres fugt på pladernes bagside.
- 4.2: Såfremt der kan konstateres fugt på pladernes bagside, bedes skønsmanden undersøge/vurdere, om dette skyldes kondens eller vandgennemgang.
- 4.3: Skønsmanden bedes undersøge, om der kan konstateres skader, herunder opfugtning af den underliggende tagkonstruktion.
- 4.4: Såfremt der kan konstateres opfugtning af tagkonstruktionen bedes skønsmanden undersøge, hvad det skyldes, herunder om den konstaterede fugt udbreder sig fra ejendommens tagfald/taghældning.
- 4.5: Såfremt der kan konstateres vandgennemgang bedes skønsmanden vurdere, om der som følge heraf er sket yderligere skade på ejendommen, eller er nærliggende risiko herfor, navnlig i form af fugtpåvirkning og skimmelvækst i beboelsesdel og anneks.

Svar på spørgsmål 4:

4.1 Pladernes bagsider fremstår ikke opfugtede.

4.2 Svar er ikke relevant.

4.3

B1: Udover en anelse misfarvning på lægte, ses ikke skader. Isolering er løftet ned til blotlagt dampspærre/loft. Der ses ingen skader. Der er anvendt fugtmåler uden at der kan måles forhøjet fugt. Ved 'håndpålægelse' i isoleringlaget fornemmes dog fugtighed.

B2: Isolering er løftet ned til blotlagt dampspærre/loft. Der ses ingen skader. Der er ikke tegn på fugt. Der er anvendt fugtmåler uden at der kan måles forhøjet fugt. Der fornemmes ikke fugt.

4.4

B1: Det er nærliggende at det fornemmede fugt er med årsag i revnede tagplader. Revnerne er markante og placeret i bølgebund hvor vandstrømmen er størst. Årsagen vurderes ikke manglende hældning på tagfladen.

4.5. Der ses ikke tegn på følgeskade. Fugtaftegninger i bygningerne i øvrigt vurderes ikke at skal henføres til tag.

Spørgsmål 5:

Såfremt spørgsmål 3, henholdsvis spørgsmål 4, besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes forholdene omkring taget og øvrig fugtpåvirkning af ejendommen kan udbedres, samt hvad afhjælpningsomkostningerne vil andrage, herunder følgeudgifter til nedbrydning, maling, mv.

Svar på spørgsmål 5:

Tagflade B1:

Tagpladerne udskiftes, herunder etablering af afstivning (evt. vindtrækbånd). Fjernelse af tagplader og rygninger, montering af tagplader og rygning.:

Løn: 11.000

Affald: 2.000

Materialer: 8.000

Gavlstillads: 3.000

Ialt: 24.000,- + 6.000 kr i moms.

Tagflade B2:

Tagpladerne erstattes med tagpap eller stålplader.

Tagpap: 700 kr/m² x 28 m² = ca 20.000,-.

Metalplader: 400 kr./m² x 28 m² = ca 11.000,-. Dertil (B2):

Affald: 2.000,-.

Stillads: 10.000,-Dvs:

Tagpap: 32.000,- + 8.000 kr. i moms.

Alternativt:

Metalplader: 23.000,- + 5.750 kr. i moms.

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes oplyse, hvornår hver enkelt af de ovenfor beskrevne mangler, henholdsvis eventuelle konstaterede skader/nedbrydning af tagplader, samt eventuelle konstaterede skader i ejendommens tagkonstruktion, beboelsesdel og anneks, må anses for opstået, og hvornår disse vil være konstaterbare for en ikke sagkyndig?

Svar på spørgsmål 6:

Det vurderes at tagpladerne er oplagt i 2015. Besvarelsen nedenfor er med nogen usikkerhed.

B1: Revner i tagpladerne vurderes opstået løbende, fra 2016 til nu. Det vurderes at skaden kan have været accelererende idet tidlige revnede tagplader har medført større belastning på u-revnede tagplader. (Gradvis reduceret skivevirkning). I revnernes yngste alder, kan revnerne have fremstået som ridser. Det er min vurdering at revnerne kan have været synlige for mere end 5 år siden, dvs fra 2020. På afstand fremstår revnerne som ridser. Man skal på 1-2 m afstand for at kunne se at det er revner.

B2: Forvittringer i tagpladerne vurderes opstået for mere end 5 år siden. Skaden er en langsomme udviklingsskade, dvs. den starter med lette lyse streger som udvikles til lyse/hvide plamager. Med tiden vil der ske afskalninger, dvs. der vil opstå utætheder. Det er min vurdering at tydelige tegn på forvittringer har været synlige i mere end 3 år, det vil sige, at jeg vurderer at de er blevet synlige i 2020-2022. Antallet af tagplader med forvittringer vurderes dog til kun at have omfattet 5-10 stk. på daværende tidspunkt.

Spørgsmål 7:

Såfremt spørgsmål 2, henholdsvis spørgsmål 3, besvares bekræftende, bedes skønsmanden, på grundlag af personlig erfaring og viden, og uden iværksættelse af længerevarende og /eller omkostningskrævende undersøgelser, udtale sig om den forventede levetid for taget uden skader, og i bekræftende fald anslå længden af en sådan levetid.

Svar på spørgsmål 7:

I levetidstabeller, og udefra egne erfaringer, vurderes denne type tagplader at have en levetid på 30 år.

Spørgsmål 8:

Såfremt spørgsmål 2, henholdsvis spørgsmål 3, besvares bekræftende, bedes skønsmanden udtale sig om den forventede levetid for taget med skader.

Svar på spørgsmål 8:

B1: Der er ikke restlevetid tilbage i tagpladerne. Tagfladen er moden til udskiftning.

B2: Det vurderes at tagplader med kraftigste forvittringer har restlevetid på 8 år.

Spørgsmål 9:

Såfremt spørgsmål 2, henholdsvis spørgsmål 3, besvares bekræftende, bedes det oplyst, om tagets levetid – efter en udbedring i overensstemmelse med skønsmandens forslag – vil blive forlænget. I bekræftende fald bedes det oplyst, med hvor mange år det skønnes, tagets levetid vil blive forlænget.

Svar på spørgsmål 9:

Som grundlag vurderes tagpladerne monteret i 2015, og uskadte tagplader har en levetid på 30 år.

B1:

Tagudskiftning i forhold til forventet levetid: 2045.

Tagudskiftning nu: $2025 + 30 = 2055$.

Det vil sige, at tagflade B1 vil få en forlængelse af levetiden på 10 år.

B2, tagpap:

Tagudskiftning i forhold til forventet teknisk levetid: 2045. Tagudskiftning om 8 år: $2033 + 30 = 2063$. Det vil sige, at tagflade B2 vil få en forlængelse af levetiden på 18 år. Hvis den æstetiske levetid skal ligges til grund: Tagudskiftning nu: $2025 + 30 = 2055$. Det vil sige, at tagflade B2 vil få en forlængelse af levetiden på 10 år.

NB. Tagpap og bølgetagpladerne kan regnes samme levetid.

Spørgsmål 10:

Såfremt det under spørgsmål 9 vurderes, at tagets levetid efter en udbedring vil blive forlænget, bedes syns- og skønsmanden vurdere værdiforøgelsen herved

Svar på spørgsmål 10:

B1: Udskiftningsomkostning: 30.000. Levetid: 30 år. Dvs 1.000 kr/år. For 10 år vil værdiforøgelsen være kr. 10.000,-, inklusiv moms.

B2, tagpap, teknisk perspektiv. Udskiftningsomkostning: 40.000. Levetid: 30 år. Det vil sige 1.333 kr./år.

For 18 år vil værdiforøgelsen være kr. 24.000,-, inklusiv moms.

B2, tagpap, æstetisk perspektiv. Udskiftningsomkostning: 40.000. Levetid: 30 år. Det vil sige 1.333 kr./år. For 10 år vil værdiforøgelsen være kr. 13.330,-, inklusiv moms.

B2, metal, teknisk perspektiv. Udskiftningsomkostning: 28.750. Levetid: 40 år. Det vil sige 720 kr./år. For 18 år vil værdiforøgelsen være kr. 13.000,-, inklusiv moms.

B2, metal, æstetisk perspektiv. Udskiftningsomkostning: 28.750. Levetid: 40 år. Det vil sige 720 kr./år. For 10 år vil værdiforøgelsen være kr. 7.200,-, inklusiv moms.

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes undersøge, hvorvidt tagpladerne er installeret som foreskrevet af producentens montagevejledning, særligt ift. taghældning og ventilation.

Svar på spørgsmål IA:

B1: Taghældningen er i overensstemmelse med producentens vejledning. Ventilation er ikke i overensstemmelse med producentens vejledning. Se dog årsagsdiskussion ved besvarelse af spørgsmål 3.

B2: Taghældningen er ikke i overensstemmelse med producentens vejledning. Ventilation er ikke i overensstemmelse med producentens vejledning."

Af bankudskrift af 21/8 2025 vedrørende betaling til klagerens tømrerfirma fremgår det bl.a.:"

Tømrerfirma [navn]

-2.446,88"

Af tilbud af 26/8 2025 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Prisoverslag på udskiftning af tag.

Grundlag for overslag:

- [Foto – luftfoto af tagflader på Bygning 1 – B1 og Bygning 2 – B2]Gennemgang med bygherre den 26/8 2025 på [adresse]
- Billede ovenfor viser med gul afmærkning de tagflader som skal udskiftes.
- Tagplader på 45* tag mod haveside (B1) udskiftes til nye. [Byggematerialeproducenten] leverer nye plader (64 stk.) samt tilbehør dertil. (skruer, bånd, fugleklodser, rygninger, Rygningselementer)
- Arbejdsløn for udskiftning af tagplader på side mod have (B1), som [byggematerialeproducenten] leverer er indeholdt i overslaget.
- Tag på den flade del over værelse hvor vand kommer ind (B2), ændres til 2 lag tagpap på underlag af 18mm tagkrydsfiner. Eks. Taglægter genanvendes.
- Eksklusive tagrende udskiftes ikke, men der monteres nyt fodblik som leder vand ned i tagrende.
- Inddækninger ved paptag er indeholdt i overslag.
- Alt affald køres væk løbende.
- Der opstilles stillads for tagarbejde.

Ankenævnet for Forsikring

33.

104310

Ikke indeholdt i overslag:

- Evt. El arbejde
- Evt. Malerarbejde.
- Tagplader samt tilbehør til 45* tag.
- Evt. udskiftning af ødelagte spær og andet der kan have taget skade efter der er kommet vand ind i konstruktionen.
- Indvendige arbejde med ødelagte lofter.
- Arbejde med andre tagflader end B1 og B2 som er markeret med gulv afmærkning på bil-lede i toppen af overslag er ikke indeholdt.

I alt	= 80.840,00 kr.
+ moms	= 20.210,00 kr.
Pris i alt	= 101.050,00 kr."

Af tilbud (af 26/8 2025 indhentet af klageren fremgår det bl.a.: "Prisoverslag på levering af tagplader og tilbehør til B1.

Grundlag for tilbud på tagplader og tilbehør:

[Foto – luftfoto af tagflader på Bygning 1 – B1 og Bygning 2 – B2]

- Gennemgang med bygherre den 26/8 2025 på [adresse].
- Billede ovenfor viser med gul afmærkning B1 den tagside som der er B7 tagplader og tilbehør med til i dette tilbud.

I alt	= 12.604,64 kr.
+ moms	= 3.151,16 kr.
Pris i alt	= 15.755,80 kr."

I mail (udateret) til klageren har klagerens tømrer bl.a. anført: "I forhold til hvad B1 og B2 koster så har jeg været ved at kigge lidt på det. Det er svært at ramme det 100%, men jeg mener, at prisen skal deles således op.

B1: Pris (29.520 kr. + 25 % moms)	Pris ialt= 36.900,00 kr.
-----------------------------------	--------------------------

<u>B1:B7 tagplader og tilbehør (12.604,64kr + moms = 3.151,16 kr.)</u>	<u>Pris ialt =15.755,80 kr.</u>
--	---------------------------------

Pris totalt på B1	=52.675,80kr.
-------------------	---------------

B2: Pris 50.500 kr. +25% moms	Pris ialt= 63.123,00 kr.
-------------------------------	--------------------------

Af tilbud (Tag B1/Tag B2) af 28/8 2025 indhentet af klageren fremgår det bl.a.: "Tag B1

Opsætning af stillads

Fjernelse af gamle tagplader

Montering af vindtræksbånd

Lægning af nye b7 tagplader

Deponi af gamle tagplader

Rygninger genbruges samt plastikdele

Ankenævnet for Forsikring

34.

104310

Hvis der ikke er monteret rygningssudluftning i rygning vil jeg anbefale det laves, dog ikke indregnet i prisen.

Hvis [byggematerialeproducenten] leverer materialer til B1 er der et fradrag på 10.000kr + moms

Subtotal:	57.000,00
25,00% Moms:	14.250,00
Total DKK:	71.250,00

Tag B2

Opsætning af stillads

Fjernelse af gamle

tagplader

Montering af krydsfinersplader 2 lag tagpap 23m2

alukanter og fodblik

Deponi af gamle tagplader

Rygninger genbruges samt plastikdele

Hvis der ikke er monteret rygningssudluftning i rygning vil jeg anbefale det laves, dog ikke indregnet i prisen.

Subtotal:	61.000,00
25,00% Moms:	15.250,00
Total DKK:	76.250,00

Vilkår for tilbuddet

...

Vær opmærksom på:

- Der er ikke el, VVS, murer eller malerarbejde med i tilbuddet, medmindre det står beskrevet i tilbuddet."

Af tilbud af 1/9 2025 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Tilbud vedr. Tagudskift af B7 bølgeeternit

Tilbuddet omfatter

Demontering og bortskaffelse af tagplader jf. fremsendte dokumenter fra synsmand.

Gennemgang af tagkonstruktion og eventuel udskiftning af skadede spær.

Afstivning af spær med vindtræksbånd og udskiftning af taglægter

Tagdel B2 lukkes med 18mm tagkrydsfiner, og der monteres tagpap efter anvisninger i fremsendte dokumenter.

Montering af nyt tag (tagdel B1) med B7 bølgeeternitplader

inklusive skruer og tilbehør

kr. 26.612,92

Montering af rygninger og afslutninger

kr. 33.450,00

Arbejds løn

Tillæg ved reparationer (efter regning)

Reparationstype

Enhed

Pris + moms

Udskift spærdel

pr. stk.

320 kr.

Udskift isolering

pr. kvm.

120 kr.

Timepris ved ekstraarbejde

520 kr.

Ankenævnet for Forsikring

35.

104310

Der monteres tagpap på tagdel B2, som afsluttes med blik
og klemmeliste mod murværk kr. 18.528,34

Oprydning og bortskaffelse af affald
Der opsættes stillads efter BR18 og al sikkerhed om opgaven
har udgangspunkt i disse regler. kr. 9.478,00

Prisen er eksklusive udskift af tagrender og underbeklædning. Ligeledes skiftes vindskeder og sternbrædder heller ikke. Der tages forbehold for der skal laves evt. reparationer, hvor der vil tilskrives et gebyr pr. del + estimerede tid for udbedring. Disse forbehold henviser til tilfælde af råd og svamp.

...
Samlet pris kr. 88.069,26
Moms kr. 22.017,32
Samlet pris inkl. moms kr.110.086,58"

I mail af 2/9 2025 til klagerens husforsikring har klagerens advokat bl.a. anført:

"Vedrørende anmodning om at supplere spørgsmål til skønsrapport vedrørende skader på tagflader B1 og B2.

Under henvisning til den udarbejdede skønsrapport vedrørende min klients ejendom, skal jeg hermed anmode om, at der stilles et supplerende spørgsmål til de beregnede udbedringsomkostninger for tagfladerne.

Det fremgår af skønsrapporten, at udbedringsomkostningerne for tagflade B1 er beregnet til 30.000 kr. inklusive moms, mens udbedringsomkostningerne for tagflade B2 er skønnet til mellem 30-40.000 kr. inklusive moms. Skønsmanden har endvidere konkluderet, at årsagen til skaderne er en kombination af produktfejl og manglende afstivning af konstruktionen.

Min klient har efterfølgende indhentet flere håndværkertilbud på de nødvendige udbedringsarbejder. Disse tilbud ligger væsentligt over de i skønsrapporten angivne beløb. Der synes således at være en betydelig uoverensstemmelse mellem skønsrapportens økonomiske vurdering og de reelle markedspriser på udbedringsarbejderne.

Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten ikke er gjort anmærkninger vedrørende tagflade B1, ligesom der ikke fremgår forbehold for basisdækning for så vidt, angår taget (alene såfremt der eventuelt tegnes udvidet dækning). På den baggrund er det min opfattelse, at ejerskifteforsikringen (som var procestilvarslet under sagen) muligvis solidarisk med producenten, er forpligtet til at dække skaderne.

Jeg skal derfor anmode om, at der stilles følgende supplerende spørgsmål til skønsmanden:

- På hvilket grundlag er de anførte udbedringsomkostninger for tagflade B1 og B2 beregnet?
- Har skønsmanden taget højde for markedets aktuelle prisniveau for de påkrævede arbejder, herunder materialepriser, arbejds løn samt stilladsomkostninger?
- Hvordan forklares forskellen mellem skønsrapportens anslåede beløb og de faktiske indhentede tilbud?
- Kan det vurderes, hvad et realistisk og markedsmæssigt korrekt beløb for udbedring af skaderne på tagfladerne B1 og B2 vil udgøre?

Ankenævnet for Forsikring

36.

104310

Jeg ser frem til at sagen videreføres på denne baggrund."

I mail af 17/11 2025 til selskabets besigtigelseskonsulent har selskabet bl.a. anført:

"Kunden er gået i ankenævnet med denne sag.

Vi har jo alene været procestilvarslet, og derfor ikke haft mulighed for at stille spørgsmål til skønsmanden, hvilket nok ikke er nogen fordel for kunden, set i forhold til den skønserklæring hun har fået ud af det.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt forholdene har været tilstede ved overtagelsen, oplyser skønsmanden, at besvarelsen er med nogen usikkerhed. Det må også siges at være helt naturligt, henset til at han skal vurdere tagene 3 år efter overtagelsen. Han oplyser at forvittringerne man ser på taget (B2) er langsomt udviklende, mens de gennemgående revner på taget (B1) vurderes accelererende/hurtigt udviklende fra ridser til egentlige gennemgående revner (s. 12).

Selvom jeg egentlig heller ikke mener, at kunden med skønserklæringen har dokumenteret, at revnerne var til stede på overtagelsen, vil jeg gerne have din mening omkring årsagen til revnerne på tagfladen mod syd (skønserklæringen benævner B1) s. 8-9. Bygning 2 (skønserklæringen benævner B2), er taget anmærket i tilstandsrapporten, hvorfor kunden jo er advaret om, at taget skulle udskiftes på den del til en egnet tagbelægning. Det behøver du derfor ikke at forholde dig nærmere til.

Skønsmanden registrerer på skønsskizzen, der ligger 3 år efter overtagelsen, at der ses gennemgående revner på taget sydlige tagflade (B1), men der ses ikke nogen revner på den nordlige tagflade. Der er tale om 24 plader mod syd, hvor der ses gennemgående revner (skønserklæringens s. 7).

Årsagen til revnerne skyldes ifølge skønsmanden en kombination kvaliteten af tagpladerne og solpåvirkning, men han nævner også evt. manglende afstivning som mulig årsag. Han skriver dog, at sidstnævnte omkring afstivning ikke er logisk i forhold til, at der ikke er revner på den nordlige tagflade, men at det dog er baseret på hans erfaring, uden at han har undersøgt om der mangler afstivning her eller ej. Han skriver, at han ved adskillelsen ikke stødte på vindtræksbånd s. 8-9.

Mener du, at han kan have en pointe om, at der mangler afstivning, trods der alene ses revner på den sydvendte tagflade og ikke mod nordvendte? Huset er jo opført i år 1900, så kan man overhovedet forvente, at der er udført vindtræksbånd? Hvad tænker du om de øvrige bud på årsagen, altså det med kvaliteten af pladerne og sol-/varmepåvirkning?"

I mail af 17/11 2025 til selskabet har selskabets besigtigelseskonsulent bl.a. anført:

"Jeg læser skønsmandens besvarelse som, at han ikke har afklaret årsagen endeligt... jeg syntes at han vender argumentationen på hovedet. Han vurderer der er for mange revner til at sol/temp. påvirkning alene kan være en forklaring og derfor søger en anden/konkurrerende årsag - Kommer frem til at det må være en kombination af manglende afstivning og materialeskade. Men jeg syntes jo at skønsmanden selv skyder sin forklaring ned... Dels ses der ikke revnede tagplader på den nordlige tagflade, dels udelukker skønsmanden ikke at afstivningen findes!

I forhold til husets opførelsetidspunkt (B1), kan man ikke forvente at der er udført vindtrækbånd. Tidligere byggede man i konstruktioner/materialer der var mere stabile over for vindkræfter (tunge materialer). Vindtrækbånd er kommet til i nyere tid (nødvendigt i forbindelse med større anvendelse af lette byggematerialer).

I billede-materiale ses at lofter i B1 er ført til kip... underkant spær ses beklædt med gipsplade. Gipspladebeklædningen kan virke afstivende (kan være tilstrækkelig i 2 lag). Umiddelbart mener jeg ikke, at der er noget der taler for at der skulle mangle afstivning.

Ud fra egen erfaring... vi har efterhånden haft en hel del sager med samme skadebillede, i alle tilfælde har der været tale om tagplader vendende mod syd. Jeg er ikke i tvivl om at årsag må tilskrives temperaturbevægelse, at pladerne ikke tåler høj temperatur (dårligt materiale). Der er en grund til at [byggematerialeproducenten] næsten altid tilbyder nye plader uden beregning!"

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagfald/taghældning samt underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1 som følge af fugt."

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

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 ufyldstgørende, 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:

Ejendommen er opført i år 1900 med saddeltag. Der er i 1960-1965 opført en tilbygning lav taghældning, således at hovedhuset nu er forbundet med eksisterende anneks. Bygningerne har

et bølgeaternittag (B7 tagplader) uden asbest fra 2015. Klageren overtog ejendommen den 31/3 2022. Klageren anmeldte den 24/10 2022, at der kom vand gennem taget på tilbygningen under regnvejr, og at der var en fugtig, skjoldet væg i annekset. Den 30/10 2024 anmeldte hun, at der var revner i taget på hovedhuset. Klageren begærede den 19/12 2024 syn og skøn med byggematerialeproducenten som modpart og procestilvarslede selskabet. Skønsmanden afgav erklæring den 18/8 2025.

Selskabet har afvist at yde dækning for taget på tilbygningen ("tag B2") med henvisning til, at der i tilstandsrapporten er anmærket lav taghældning og risiko for vandindtrængen, og at selskabet har taget forbehold i policen for skadefølger. Selskabet har afvist, at den opfugtede væg i annekset udgør en skade i forsikringens forstand. Selskabet har afvist, at revnede tagplader på den sydvendte del af taget på hovedhuset ("tag B1") er dækningsberettigende, idet selskabet ikke finder det bevist, at revnerne var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har dog pr. kulance tilbudt klageren 20.000 kr. til dækning for arbejds løn til oplægning af nye tagplader på B1, idet byggematerialeproducenten vil levere nye tagplader. Klageren ønsker dækning for udbedring af tagflade B1 med 52.675,50 kr. før selvrisiko. Hun ønsker, at selskabet dækker hendes udgifter på 2.446,88 kr. til foreløbig tætning af taget, jf. fremlagt kvittering af 21/8 2025 for bankoverførsel. Hun ønsker endvidere, at selskabet dækker udbedring af fugtskader og skimmelsvamp i mellemgang og annekse.

Klageren har anført, at tagfladen B1 har korrekt hældning (41°) og er uden anmærkninger i tilstandsrapporten. Skønsmanden dokumenterer 54 revnede plader på B1, heraf 24 gennemgående, og angiver skadeudvikling siden 2016 med accelererende karakter. For B1 vurderer skønsmanden, at årsagen er en kombination af manglende afstivning og materialefejl/solpåvirkning. Skønsmanden vurderer, at taget skal skiftes. Klageren anmeldte første gang skader ved tag i 2022, hvor ejendommen blev besigtiget. Hun så tiden an, men oplevede tiltagende problemer med tagene. Klageren har anført, at der på overtagelsestidspunktet mindst var nærliggende risiko for skade. Tag B1 er ikke omfattet af selskabets policeforbehold. Klageren har indhentet en række udbedringstilbud, hvor omkostningerne vedrørende B1 og B2 er udspecificeret. Tilbuddene blev indhentet for at få taget udbedret på fagligt forsvarlige vilkår og

for at sikre gennemskuelig dokumentation for den faktiske og nødvendige udbedringsudgift på markedsvilkår for den dækningsberettigende del (B1). Tilbuddene viser, at udbedringsomkostningerne for B1 langt overstiger de 20.000 kr., som selskabet har tilbudt for arbejds løn. Klageren har anført, at der i forbindelse med udskiftning af tagplader på B1 skal etableres fornøden afstivning i overensstemmelse med skønsmandens forslag, hvilket er indeholdt i tilbuddene. Klageren har valgt det billigste af de tre tilbud, der er på 52.675,50 kr. for B1. Klageren accepterer som udgangspunkt, at tag B2 ikke er dækket henset til tilstandsrapporten og policeforbeholdet, medmindre nævnet vurderer, at forvittringerne på B2 er så udviklede, at de udgør en selvstændig skade, der ikke følger af hældningen, hvilket skønserklæringen dog ikke underbygger.

Klageren har anført, at det anmeldte forhold om fugt og skimmelsvamp i mellemgang og aneks er et selvstændigt forhold, der ikke har sammenhæng med taget, og som ikke er omfattet af policeforbehold eller punkter i tilstandsrapporten. Der er tale om kuldebroer og fugtforhold, der opfylder forsikringens skadebegreb. Hvis forholdet ikke vurderes tilstrækkeligt belyst, skal selskabet pålægges at afholde omkostningerne til en uvildig teknisk undersøgelse.

Selskabet har anført, at der er enighed om, at der er opstået revner i taget på tagfladen mod syd (B1), men ikke på tagfladen mod nord. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der forelå en skade på overtagelsestidspunktet. Forholdet er først anmeldt 2,5 år efter overtagelsen, og skønsmanden har ikke med den fornødne sikkerhed kunnet sige, at revnerne var til stede på overtagelsestidspunktet. Skønsmanden konstaterer ved tag B1 alene forvittringer i overfladen i vordende stadie og revner i pladeoverlæg. Der er ikke opfugtninger på bagsiden af pladerne, og der konstateres ikke utætheder, tegn på vandindtrængen, skader eller råd. Selskabet har anført, at klageren heller ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade. Skønsmanden vurderer, at årsagen til revnerne er pladernes kvalitet, ikke udførelsesfejl eller manglende ventilation. Desuden nævnes soldisponering og eventuelt manglende afstivning som muligt medvirkende årsager. Henset til, at revnerne alene er opstået på sydsiden, må det have formodningen mod sig, at den udløsende faktor er manglende stabilitet i tagkonstruktionen. Eternitplader uden asbest har erfaringsmæssigt ikke samme levetid som plader med asbest

eller tegltage. Der er intet, der understøtter, at tagkonstruktionen er udført anderledes, end man kan forvente for et hus fra 1900. Selskabet har anført, at der er en anmærkning i tilstandsrapporten og et policeforbehold for tag B2, og at de konstaterede forvittringer ikke opfylder skadebegrebet. De konstaterede vanddryp hænger utvivlsomt sammen med den lave taghældning på B2. Selskabet har rent kulancemæssigt tilbudt klageren 20.000 kr. til arbejdslønnen vedrørende B1, hvilket modsvarer skønsmandens vurdering af udbedringsomkostningerne. Selskabet har anført, at klagerens ensidigt indhentede tilbud ikke kan tillægges betydning, når skønsmanden har fastsat udbedringsomkostningerne i skønserklæringen. Hvis klageren ønskede at udfordre skønsmandens vurdering, skulle hun have forelagt tilbuddene for skønsmanden.

Selskabet har anført, at den opfugtede væg i anneks ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Forholdet skyldes opstigende og indtrængende grundfugt fra tilstødende terræn. Der er tale om et gammelt, oprindeligt baghus, der ikke er godkendt til beboelse, og hvor man har tilbygget en mellembygning. Konsulenten oplyser, at der ses mørke skjolder, dampbobler og høres hult pudslag, og der kan måles fugt langs sokkel. Udvendigt ses, at en del af baghusets ydervægge ligger 110 cm under udvendigt terræn. Selskabet har anført, at bygninger fra den tid ikke er fugtsikret, og at der ikke er fejl ved udhuset. Forholdene afviger ikke fra, hvad man vil se ved et andet tilsvarende udhus af samme alder.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 14/11 2022: "**Forhold 2 [Vandindtrængning i loft soveværelse]** ... Bølgeeternit tag lagt på bjælkespær m. hældning under 15 grader. ... FT anviser på loftet i soveværelse et område hvor det har dryppet ned i sengen under regnvejr. Udvendigt ses taget ovenover udført i bølgeeternit og med for lille taghældning. FT anviser ligeledes nederst i dørfalsen mod syd lidt mørke skjolder. Konklusion: Jeg vurderer forholdet skyldes, at der kan ske vandindtrængning i pladesamlinger grundet for lille hældning på tag. Alder: Huset er opført 1900 og renoveret 2015. ... **Forhold 3 [Opstigende og indtrængende fugt i vægge]** ... Massive/uisolerede vægge. Oprindeligt baghus. ... FT anviser indvendigt i udhus/baghus at hun oplever mørke skjolder på væggene. Der ses mørke skjolder, dampbobler og høres hult pudslag. En del af baghusets ydervægge ses at ligge op til 110 cm under udvendigt terræn, og øvrige steder er udvendigt belægning i højde med gulv. Der måles generelt forhøjet

fugt langs sokkel og i vægge under terræn med undtagelse af pudsreparation mod øst der formentlig er indvendig fugtsikret. Der registreres støbt undergulv ... og måles ingen forhøjet fugt i gulv. Konklusion: Forholdet vurderes, at skyldes naturligt opstigende grundfugt, samt indtrængende fugt fra tilstødende terræn. Bygningen er et gammelt baghus tillagt huset med tilbygget mellembygning. Bygningen er ikke godkendt til beboelse. Alder: Er i tilstandsrapporten angivet som 1960, men vurderes at være oprindeligt baghus af samme alder som hovedhuset. (Ses i øvrigt også på ortokort fra 1954)".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 26/11 2024, at "Anmeldt forhold omhandler: **Tagpladerne på huset revner.** Tagpladerne er med fejl og [producenten] vil ikke dække udskiftning af tagplader. ... Under besigtigelsen kunne det konstateres, at der mod syd var flere tagplader, som fremstår med lodrette og gennemgående revner. Det kunne ligeledes konstateres, at der på tagplader orienteret mod vest på annekset var flere begyndende overfladerevner, som over tid formodentligt vil udvikle sig til gennemgående revner. Under rygningerne kunne det konstateres, at der er monteret ... rygningselementer og ved tagfoden monteret plastudhængsklodser med ventilation, hvorved det samlede anbefalede ventilationsareal på 1/500 del af det bebyggede areal anses som overholdt. På tilbygningen ses tagpladerne monteret med en for lav hældning i forhold til anvisninger og anbefalinger og de ses med begyndende forvittringer i overfladen. Der ses dog ventilation af tagkonstruktionen og tagpladerne fra tagfoden ved plastudhængsklodser med ventilation. Det konstaterede forhold vurderes ikke at have været til stede på overtagelsestidspunktet 31/3 2022, da foto af taget pr. 10/11 2022 ... ikke viser revner eller deformationer, hvormed ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning til udbedring heraf".

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 18/8 2025: "**Svar på spørgsmål 1:** ... Bygning 1: Bolig, oprindelige hovedhus. Saddeltag, ca. 44 m² bebygget areal. Bygning 2: Bolig, tilbygning på sydlige del af hovedhus ... Ensidig taghældning, ca. 23 m² bebygget areal. Bygning 3: Udhus (omtalt som annekse), ca. 18 m² bebygget areal. ... På bygning 3 ses ikke skader på taget. Bygning 1: På den nordlige tagflade ses ikke skader på taget. Der ses skader på bygning 1, sydlige tagflade og tagfladen på bygning 2. Alene disse tagflader er omfattet af den videre beskrivelse. Disse tag-

flader benævnes herfra B1 henholdsvis B2. ... Pladetype: B7. ... Antal tagplader: B1: 62 stk. B2: 64 stk. Taghældning: B1: 41°. B2: 9°. Taghældningen på B2 er uegnet til tagplader. Der kan monteres tagpap, eller stålplader i hele længder (uden vandrette overlæg). ... **Svar på spørgsmål 2:** B1: Der er adskillige spredte tagplader med gennemgående revner. Der ses forvittringer i vordende stadie. B2: Der ses 1 tagplade med revneantydning. Der er spredte tagplader med forvittringer. Det vil sige, at tagplader, som ikke er skadesfri, på B1 er overvejende kendetegnet ved revner, og på B2 er overvejende forvittringer. ... **Svar på spørgsmål 3:** B1: Tagplader med let tendens til forvittring. Revner: Der tælles i alt ca. 54 tagplader med revner. Art og omfang: B1: Heraf tælles 24 som er med gennemgående revner. I alt 54 tagplader med revner i varierende omfang. Der er adskillige tagplader med forvittring i vordende stadie, men som vurderes funktionsdygtige i en årrække. B2: Der tælles 1 tagplade med revneantydning. Der tælles ca. 47 med forvittringer i varierende omfang. Heraf tælles ca. 15 stk. forvittring i vordende stadie, dvs. 47-15 = 32 stk. med betydelige forvittringer. I alt 47 tagplader med forvittringer i varierende omfang. ... Årsager B1: Skaderne på tagflade B1 er overvejende revner, hvoraf mange revner er gennemgående. Det bemærkes, at der på modsatte tagflade, på samme tag, altså den nordlige tagflade, ikke ses revner. Det antages, at tagkonstruktionens opbygning er den samme på henholdsvis nordlige tagflade, uden skader, og sydlige tagflade B1, med skader. Den umiddelbare forklaring på revner på B1, ville være manglende afstivning af tagfladen, hvorved tagets bevægelser forplantes til tagpladerne hvorefter de udsættes for 'bevægelses-belastninger' som de ikke er designet for. Denne umiddelbare forklaring vil dog ikke holde, idet der netop ikke ses revnede tagplader på den nordlige tagflade. En stor forskel af øvrige belastninger på henholdsvis nordlige- og sydlige tagflade, er sol-påvirkning. På andre adresser har jeg set revnede tagplader begrænset til netop sydvendte tagflader, på konstruktioner som mangler afstivning. Ud fra mine observationer på stedet og kombineret med mine øvrige erfaringer, er det min opfattelse at årsagen til revnerne derfor skal henføres til manglende afstivning af konstruktionen og til materialeskade udløst med påvirkning fra solen. Det er samtidig min opfattelse at det netop er kombination af materialeskade og manglende afstivning, som har afstedkommet det store antal revnede tagplader. Havde enten den ene fejl (afstivning), eller den anden skade (materialeskaden), ikke været til stede, kunne der stadig risikeres revnede tagplader, men kun i et fåtal. I monteringsvejledninger fra [producenten] fremgår ikke at tagpladerne er egnet som erstatning

for afstivning. Ved adskillelse af taget kunne ikke ses afstivningsbånd. Det kan ikke udelukkes at afstivningen findes. Det vil dog kræve større destruktive indgreb samt mere komplicerede statiske ingeniørberegninger, at få afdækket om konstruktionen er med fornøden afstivning. På østre gavl observeredes øverst en vandret facaderevne som også kan være indikator for manglende afstivning. Alt i alt er det min vurdering af konstruktionen ikke er afstivet i fornødent omfang. Manglende afstivning er en udførelsesfejl. For hvad angår vurderet materialeskade, som bidrager til revnedannelserne, kan umiddelbart gættes på manglende ventilation som årsag. Ventilationsforhold ved henholdsvis tagfod (ved tagrenden) og ved rygningen, vurderes at imødekomme [producentens] monteringsvejledning. 'Kanalen' fra tagfod til rygning er defineret af hulrummet mellem tagplader og isoleringen. Kanalen kan betragtes som opdelt; nemlig område over lægterne, som egentlig er defineret af tagpladernes profil, og område under lægterne som af [byggematerialeproducenten] foreskrives til 25 mm. Disse 25 mm mangler. Det resulterer i at ventilationskanalen alene udgøres af tagpladernes profil, hvorved ventilationen i princippet er reduceret i forhold til krav fra [producenten] monteringsanvisning. Størrelsen på ventilationskanalen i profilet (ækvivalent) vurderes til ca. 2 cm. Det vil sige, at ventilationskanalens højde er reduceret til ca. halvdelen af hvad der foreskrevet i [producentens] monteringsanvisning. Fra mine erfaringer ved tilsvarende problem (revnede tagplader), har der dog været rigelig ventilation. Så på trods af den reducerede ventilation, er det alligevel min opfattelse, at materialeskaden skal henføres til produktfejl, og ikke til monteringsfejl. Sammenfatning af ovenstående: Det er min vurdering at revneskaderne på B1 er opstået som en kombination af manglende afstivning (udførelsesfejl) og materialeskade (produktfejl). Bl.a. da revnerne er gennemgående, vurderes restlevetiden af revnede tagplader som 0 år. Da de fleste tagplader på B1 er med revner, vurderes restlevetiden for tagfladen som 0 år. På samme tagflade ses revnede rygninger. Årsagen hertil vurderes at skruer til montering er for hårdt tilspændt (udførelsesfejl). Rygningspladerne er dog ikke med synlige gennemgående revner, og har derfor en teknisk restlevetid som skærm mod nedbør. Forvittringer ses på både B1 og på B2, hvoraf B1 er kendetegnet ved blot antydninger af begyndende forvittringer, og B2 er kendetegnet med varierende forvittringer hvoraf mange er kraftige. Forvittringer B1: Omfanget er begrænset. Tagpladerne er oplagt i 2015, og derved 10 år gamle. Med nogen usikkerhed, vurderes forholdet dog ikke at ville udvikles sådan at den tekniske (faktiske) levetid bliver kortere end forventet levetid (30 år). Årsag til

forvittringer på B1 vurderes vigende produktkvalitet. Årsager B2: Skaderne på tagflade B2, er overvejende forvittringer. Både tagflade B1 og tagflade B2, er med forvitrede tagplader, men i meget varierende omfang. Variansen fremgår tilsyneladende med klar sammenhæng til taghældningen. Det vurderes at de kraftige fremskredne forvittringer på B2 skal henføres til den lave taghældning, som er lavere end hvad [producenten] foreskriver i tilhørende monteringsvejledning. Taghældningen måles til 9°, og forskrives i monteringsanvisning til mindst 14°. Da der ofte er sammenhæng mellem forvittringer og vand-frost-belastning, og da der er sammenhæng mellem vandbelastning og taghældning, skønnes at årsag til forvittringer primær skal henføres til for lav taghældning, dvs. forkert montering, og sekundært til et tagpladeprodukt med latent defekt (tendens til forvittring, selv ved B1, hældning 41°). Tagfladen B2 fremstår ikke med utætheder, som tilfældet er ved tagfladen B1 (revnede tagplader), men det vurderes at der kan opstå utætheder. Med nogen usikkerhed i vurderingen, kan der opstå utætheder indenfor 5-11 år (8 år). Da tagpladerne nu er 10 år, og totallevetid på 30 år, skønnes således at tagpladernes forventede faktiske levetid vil være 18 år, det vil sige 12 år kortere end hvad der forventes. Forvittringen vil med tiden overgå til deciderede materialeafskalninger hvilket vil medføre huller og utætheder. Den æstetiske restlevetid af tagfladen B2, skønnes opbrugt. ... **Svar på spørgsmål 4:** 4.1. Pladernes bagsider fremstår ikke opfugtede. ... 4.3. B1: Udover en anelse misfarvning på lægte, ses ikke skader. Isolering er løftet ned til blotlagt dampspærre/loft. Der ses ingen skader. Der er anvendt fugtmåler uden at der kan måles forhøjet fugt. Ved 'håndpålæggelse' i isoleringlaget fornemmes dog fugtighed. B2: Isolering er løftet ned til blotlagt dampspærre/loft. Der ses ingen skader. Der er ikke tegn på fugt. Der er anvendt fugtmåler uden at der kan måles forhøjet fugt. Der fornemmes ikke fugt. 4.4. B1: Det er nærliggende at det fornemmede fugt er med årsag i revnede tagplader. Revnerne er markante og placeret i bølgebund hvor vandstrømmen er størst. Årsagen vurderes ikke manglende hældning på tagfladen. 4.5. Der ses ikke tegn på følgeskade. Fugtaftegninger i bygningerne i øvrigt vurderes ikke at skal henføres til tag. ... **Svar på spørgsmål 5:** Tagflade B1: Tagpladerne udskiftes, herunder etablering af afstivning (evt. vindtrækbånd). Fjernelse af tagplader og rygninger, montering af tagplader og rygning.: Løn: 11.000, Affald: 2.000, Materialer: 8.000, Gavlstillads: 3.000, I alt: 24.000,- + 6.000 kr. i moms. Tagflade B2: ... **Svar på spørgsmål 6:** Det vurderes at tagpladerne er oplagt i 2015. Besvarelsen nedenfor er med nogen usikkerhed. B1: Revner i tagpladerne vurderes opstået løbende, fra

2016 til nu. Det vurderes at skaden kan have været accelererende idet tidlige revnede tagplader har medført større belastning på u-revnede tagplader. (Gradvis reduceret skivevirkning). I revnernes yngste alder, kan revnerne have fremstået som ridser. Det er min vurdering at revnerne kan have været synlige for mere end 5 år siden, dvs. fra 2020. På afstand fremstår revnerne som ridser. Man skal på 1-2 m afstand for at kunne se at det er revner. B2: Forvittringer i tagpladerne vurderes opstået for mere end 5 år siden. Skaden er en langsommere udviklingsskade, dvs. den starter med lette lyse streger som udvikles til lyse/hvide plamager. Med tiden vil der ske afskalninger, dvs. der vil opstå utætheder. Det er min vurdering at tydelige tegn på forvittringer har været synlige i mere end 3 år, det vil sige, at jeg vurderer at de er blevet synlige i 2020-2022. Antallet af tagplader med forvittringer vurderes dog til kun at have omfattet 5-10 stk. på daværende tidspunkt. ... **Svar på spørgsmål 7:** I levetidstabeller, og udefra egne erfaringer, vurderes denne type tagplader at have en levetid på 30 år. ... **Svar på spørgsmål 8:** B1: Der er ikke restlevetid tilbage i tagpladerne. Tagfladen er moden til udskiftning. B2: Det vurderes at tagplader med kraftigste forvittringer har restlevetid på 8 år. ... **Svar på spørgsmål 1A:** B1: Taghældningen er i overensstemmelse med producentens vejledning. Ventilation er ikke i overensstemmelse med producentens vejledning. Se dog årsagsdiskussion ved besvarelse af spørgsmål 3. B2: Taghældningen er ikke i overensstemmelse med producentens vejledning. Ventilation er ikke i overensstemmelse med producentens vejledning".

Det fremgår af tilstandsrapporten punkt 1 med RØDT HUS, at "Taget på den flade del af bygningen ligger med for lille fald i forhold til forskrifter. ... Der er risiko for, at vandet ikke kan få tilstrækkeligt afløb og dermed lettere kan trænge ind i de underliggende konstruktioner".

Det fremgår af policen, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagfald/taghældning samt underliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1 som følge af fugt".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger dækningsberettigende skadeforhold, og/eller at hun har krav på yderligere erstatning.

B1/B2 - Tagplader

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at hun har krav på yderligere erstatning for taget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagpladeproducenten har tilbudt nye tagplader til hovedhusets sydside (tagflade B1 i skønserklæringen), og at selskabet pr. kulance har tilbudt at betale 20.000 kr. til arbejdslønnen for udskiftning af tagplader på tagflade B1. Klageren må med de nye tagplader fra producenten og erstatningen fra selskabet anses for kompenseret for skader på tagflade B1.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det af skønserklæringen fremgår om udbedring af tagflade B1: "Fjernelse af tagplader og rygninger, montering af tagplader og rygning.: Løn: 11.000, Affald: 2.000, Materialer: 8.000, Gavlstillads: 3.000, I alt: 24.000,- + 6.000 kr. i moms". Klagerens indhentede tilbud på tagarbejder på tagflade B1 kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der er opstået følgeskader i de underliggende konstruktioner som følge af utætheder på tagflade B1, eller at der er forhold ved den underliggende tagkonstruktion på hovedhuset, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder, og som udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3 og 4.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er dækningsberettigende skader ved taget på tilbygningen (tag B2), når der henses til oplysningerne i tilstandsrapporten og policeforbeholdet. Skønsmanden har vurderet, at der er tale om forvittringer, og at taget stadig har en forventet restlevetid på 8 %. Skønsmanden har videre vurderet, at forvittringerne kan henføres til den lave taghældning, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at hun har haft udgifter til foreløbig tætning af taget, der har været rimelige og nødvendige at afholde, og at disse udgifter

Ankenævnet for Forsikring

47.

104310

angår tagflade B1 og ikke B2. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at dække klagerens udgifter, jf. kvittering for en bankoverførsel på 2.446,88 kr. til et tømrerfirma.

Væggen i ejendommens udhus/anneks

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forsikringens skadebegreb er opfyldt for så vidt angår væggen i ejendommens udhus/anneks. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning eller at bekoste, at der udføres yderligere undersøgelser.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ældre bygning, der er opført tidligere end tilbygningen fra 1960-1965, og som ikke er godkendt til beboelse. Bygningen er udført med massive, uisolerede ydervægge, hvilket ikke er usædvanligt for denne type bygning af pågældende alder. Konstruktionsmåden giver risiko for indtrængen af fugt og risiko for kuldebroer. Det er ikke godtgjort, at bygningens konstruktioner adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets konsulent har konstateret, at det udvendige terræn ligger op til 110 cm over gulvhøjden i bygningen. Forsikringen dækker ikke terrænforhold uden for bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets konsulent ikke har konstateret fugt- eller skimmelforhold, der – henset til bygningens karakter og ovennævnte forhold – opfylder forsikringens skadebegreb. Dette er heller ikke påvist ved øvrige sagkyndige undersøgelser.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

48.

104310

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand