

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. maj 2026 blev i sag nr. 104450:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 5/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vores hus er opført i 1874, men gennemrenoveret i 2010-12, hvor de fleste ydervægge, tag, vinduer, ruminddeling mm blev skiftet. Største ændring var to tilbygninger. En på vestsiden og en på østsiden af huset. Begge tilbygninger er bygget med fladt tag og indeholder rum i stueplan og en tagterrasse ovenpå, med adgang fra husets 1. sal.

Tagterrasserne er udført med tagpap med en træterrasse ovenpå.

Denne sag drejer sig om den østlige terrasse (se billederne 'tilbygning mod øst' og 'terrasse set mod hus').

Til- og ombygningerne er foretaget af den tidligere ejer. Vi overtog brugsretten til ejendommen i september 2020, hvorefter ejendommen endeligt blev overtaget i starten af 2021. Ejendommen er ejerskifte forsikret gennem Dansk boligforsikring, hvor der er tegnet udvidet dækning mod bl.a. ulovlige konstruktioner

I januar 2024 opdagede vi en større vandskade i vores stue under den østvendte tagterrasse. Den primære årsag til skaden viste sig at være fejl i inddækningen mod gavlen samt en fejl omkring vedhæftning mellem fodblik og tagpap.

Disse to fejl er vi enige med ejerskifteforsikringen om og arbejdet med udbedring af tag og skader i stuen er afsluttet i begyndelsen af august 2025

Ud over disse to faktorer viste det sig også, at samtlige skruer (ca. 700 stk.), der var brugt til at fæstne terrassebrædderne, var skruet gennem tagpappet. Dette er påpeget første gang d 26/1 2024 og gentagende gange senere i forløbet.

Ifølge forsikringsselskabet er der ikke problemer med at sætte skruer igennem tagpappet da 'Det er måske ikke den mest hensigtsmæssige løsning, men dog anvendelig og den har så holdt tæt siden 2008 og indtil 2024, der anvendes normalt rustfrie skruer, men de kan selvfølgelig godt ruste, men ved rustdannelse udvider metallet sig og tætnen endnu mere.' (citater Besigtigelsesnotat side 4). Mod dette har vi fremsendt argumenterne i bilag K1 (afsnit B) d 10/4 2024 og bilag V1 punkt 2 d 19/6 2024

Da håndværkerne skulle udbedre skaden omkring inddækning og fodblik blev hele taget afmonteret og den underliggende krydsfinerplade afmonteret. På denne var det, som det ses af 'underside af krydsfiner' og 'underside af krydsfiner 2', tydeligt at der havde været indtrængning af vand gennem skruenhullerne i tagpappet og ned i konstruktionen. Dette blev påpeget d 18/2 2025 og afvist som ikke værende en del af skaden.

Den nye konstruktion af taget tager kun delvist højde for dette. Opbygningen er nu lavet, så lægterne er skruet fast gennem tagpappet og efterfølgende indpakket i tagpap. Terrassebrædderne er derefter skruet fast gennem dette lag tagpap og ned i lægterne, således, at risikoen for indtrængning af vand nu heldigvis er mindre selvom den desværre ikke er væk og vi må forvente at lægterne vil blive skadet af fugt indenfor tagets levetid.

Den nye løsning er fra forsikringens side valgt, da der pga. frihøjden til terrassedøren ikke var plads til at udføre en konstruktion, der følger anbefalingerne fra tagpapproducenterne for at undgå, at den vandtætte membran i tagpappet bliver brudt.

Ud over skruerne viste det sig også, at det flade tag under tagterrassen er udført uden hældning eller andre foranstaltninger til at sikre, at vand kan ledes væk. På flade tage opført efter 1981 er det som bekendt ikke lovligt ikke at sikre at vandet ledes væk. Dette er påpeget blandt andet d 10/4 2025 - se bilaget P1 punkt 3.

Som det ses af 'Mail til Danskboligforsikring 180225' er det opmålte lunkeareal er 33 % opmålt 3 timer efter regn. Ifølge Sikkerhedsstyrelsen er det maksimalt tilladte areal af lunke 15 % af arealet (https://www.sik.dk/sites/default/files/2022-06/guide_23_-_tagpaptage_-_lunker_dampbuler_og_mos.pdf). Dette er påpeget første gang d 12/5 2024 (se bilag P1) og flere gange siden - herunder også mundtligt ved en besigtigelse i begyndelsen af august 2024. Se også billederne Lunker 1, Lunker 2, Lunker 3, som Dansk boligforsikring modtog d 18/2 2025.

Eneste svar vi har fået på ovenstående var et mundtligt svar om 'at lunke vil forekomme'. Den nye tagkonstruktion er også lavet med fladt tag, hvor der er et areal med lunke på ca. 50 % af arealet.

Vi mener dermed at det oprindelige tag såvel som den nye belægning er ulovligt udført og dermed burde være dækket af den udvidede dækning af ejerskifteforsikringen.

Endeligt svar fra Dansk Boligforsikring for de to forhold kan ses i deres mail af 26/3 2025 (se 'endeligt svar fra Dansk Boligforsikring.pdf' punkt 2 og 3), der dokumentere uenigheden i afgørelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af skruerne gennem tagpappet er en del af skadesbilledet samt at manglende hældning/evne til at lede vand væk er en ulovlig konstruktion. Og heraf følgende erstatning der dækker ny konstruktion af taget uden skruer gennem tagpappet samt hældning på taget."

Selskabet har den 16/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører dækningsomfanget på ejendommens tagterrasse mod øst. Klager har ikke dokumenteret at erstatningen, baseret på tilbudsindhentelsen, er utilstrækkelig. Klager har heller ikke dokumenteret ulovlige bygningsindretninger omfattet af forsikringens udvidet dækning.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1870, den 1. september 2020. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 29. juli 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 6. januar 2024 anmelder klager, at der i forbindelse med slagregn fra øst/nordøst, var kommet vand ind i loftet i stuen under tagterrassen. Klager oplyser årsagen må skyldes, at terrassebrædderne er fastgjort med skruer. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 26. januar 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager. Den 8. april 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 13. juni 2024 meddeler dækning til udbedring af inddækning ved gavlen/terrassedøren, men fastholder afvisning vedrørende skruer og hældning. Henset til klager fortsat er uenig, tilbyder DBF – af hensyn til sagens fremdrift – en yderligere besigtigelse med udførelse af destruktive indgreb for afklaring af, hvorvidt årsagen skal findes ved inddækning eller som klager formoder skruerne.

På baggrund af genbesigtigelsen konstaterede konsulenten og håndværkeren, at årsagen til vandindtrængen var inddækningen ved terrassen. Herudover blev der desuden konstateret opfugtning ude langs terrassens yderkant, som følge af måden fodblikket er udført på.

Erstatningen for udbedringen af forholdene blev opgjort den 23. oktober 2024, på baggrund af tilbud af 27. september 2024. Billederne fra besigtigelsen fremlægges som **bilag D** og tilbuddet fra håndværkeren fremlægges som **bilag E**.

På baggrund af klagers fortsatte uenighed, oplyser DBF i svar af 20. december 2024, at klager enten må igangsætte udbedring eller alternativt påklage afgørelsen til Ankenævnet.

Klager kontakter den 28. januar 2025 DBF, i forbindelse med påbegyndelse af udbedringen, idet der er konstateret nogle nye forhold i forbindelse med udbedringen. DBF bekræfter i mail af 29. januar 2025, at der vil blive foretaget et nyt besøg for afklaring af forholdene.

Der er foretaget gennemgang den 4. februar 2025, hvorefter der den 14. februar 2025, på baggrund af håndværkerens tillægspris, er fremsendt opdateret erstatningsopgørelse. Billederne fra besøget fremlægges som bilag **F** og tilbuddet fra håndværkeren fremlægges som bilag **G**.

DBF fremsendte den 26. marts 2025 desuden et forslag vedrørende følgeskaderne, ligesom vejledning om klagemulighederne ved Ankenævnet for Forsikring er gentaget i samme forbindelse. DBF og [husforsikringsselskabet] har efterfølgende internt fordelt følgeskaderne, som heller ikke ses at være en del af klagen.

Klager har rekvireret håndværkeren til at udføre arbejdet og erstatningsbeløbet er ligeledes udbetalt af DBF i august 2025.

Korrespondancen fremlægges som et samlet og kronologisk **bilag H**. Klager påklagede herefter sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en ændring af konstruktionen, herunder hældningen i overensstemmelse med SBI-anvisning.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den af DBF tilbudte og opgjorte erstatning er utilstrækkelig for udbedring af skaderne, ligesom det også påhviler klager at bevise, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Der er tale om en ejendom opført i år 1870. Den for sagen omhandlende karnaptilbygning med tagterrasse er opført i henhold til byggetilladelse af 28. august 2008 efter BR-S 98.

Inddækning og fodblik

På baggrund af DBF's besigtigelse og de destruktive undersøgelser, blev det konstateret, at der var opfugtning af krydsfineren ved terrassedøren, men der blev også konstateret nedbrydning i krydsfineren ude langs fodblikket.

At krydsfineren var opfugtet ved terrassedøren, er ikke nogen overraskelse, henset til anmeldelsen om vandindtrængen. Det blev konstateret med håndværker, at årsagen er en dårlig inddækning ved terrassedøren.

For så vidt angår nedbrydningen af krydsfineren ude langs tagfoden, skyldes det måden fodblikket er udført på, idet overpap var med dårlig vedhæftning og underpap ikke var blevet svejst i overlægget.

[Tømrer- og snedkerfirma] har givet tilbud på udbedring af skaderne, hvor de samtidig anbefalede at hele terrassens krydsfinersunderlag for pappen skiftes, for at undgå sårbare samlinger, som ville opstå, hvis man nøjedes med at skifte den nedbrudte krydsfiner ude ved langs kanten ved tagfoden.

Erstatningen blev opgjort i henhold til tilbuddet på 143.750 kr. I forbindelse med udbedringen, hvor krydsfineren blev demonteret, blev der konstateret råd i spær i de to områder, ved inddæk-

ning ved terrassedør og ude ved fodblikket, erstatningen blev derfor hævet til 196.655 kr. i henhold til tillægspris fra håndværkeren.

Skruer

Terrassebrædderne er fastgjort med skruer i listerne/strøerne. Der er brugt to forskellige længder skruer til terrassen, hvorfor der er enighed om, at de længste skruer er gået ned gennem pappen. Selvom løsningen håndværksmæssigt ikke er korrekt, har DBF på baggrund af undersøgelserne med ekstern håndværker afklaret, at det ikke har medført skader i de 16 år det har stået.

Det er korrekt, at konsulenten der i første omgang besigtigede, blandt andet som begrundelse for, at det ikke har medført skader forklarede, at rust fra sømmene medfører udvidelse og tæthed. Det har DBF dog allerede i klagesvaret medgivet er forkert samt at skruerne ikke er en type der ruster.

Derimod er der enighed blandt DBF's konsulentteam og håndværkeren om, at pappen forsejles omkring skruen på grund af bitumen i pappen. Hvorvidt det er det ene eller andet, der er årsag til at skruerne ikke har medført skade, gør ikke nogen forskel for dækningsspørgsmålet.

Klager har fremlagt nogle fotos af krydsfineren. Krydsfineren opfugtet inde langs husgavlen/terrassedøren og nedbrudt ude langs terrassens yderkant/fodblik, men der er ikke nedbrydning i krydsfineren på resten af terrassen, hvilket ville være tilfældet hvis det skyldes skruerne. Der henvises til bilag D.

Hele terrassens krydsfiner er dog skiftet som led i udbedringen, ikke på grund af skruerne, men for at tilgodese håndværkerens anbefaling om at undgå for mange samlinger i krydsfineren, som ville være tilfældet hvis man nøjedes med at skifte den nedbrudte del.

Hældning

Den anmeldte vandindtrængen skyldes kombination af slagregn fra særlig vindretning fra øst/nordøst og en dårlig inddækningsløsning langs gavlen ved terrassedøren.

Der er monteret tagrende til regnvand, der løber langs hele terrassens buformet kant, som er koblet på nedløbsrør. DBF er enig med klager i, at terrassens hældning ikke følger SBI 189 vejledning om hældning på 1:40. Den omstændighed, at konstruktioner ikke opfylder f.eks. SBI-anvisninger er ikke dækningsberettiget, idet der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

BR-S 98 kapitel 4.5.1 indeholder derimod alene et funktionskrav om, at: *'Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af.'* Klager har ikke dokumenteret, at funktionskravet ikke er opfyldt.

DBF har dækket i henhold til indhentet tilbud og tillægstilbud fra [tømrer- og snedkerfirma]. Følgeskader er ligeledes afklaret direkte mellem DBF og klagers husforsikring hos [andet selskab].

Klager har ikke dokumenteret, at erstatningen opgjort af DBF i henhold til indhentet tilbud er utilstrækkeligt til udbedring af de konstaterede skader.

Endvidere har klager heller ikke dokumenteret, at tagets hældning er i strid med BR-S 98 i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Klager har indbragt sagen for ankenævnet efter, at klager har iværksat udbedringen og erstatningsbeløbet er udbetalt. Det bemærkes i den forbindelse, at DBF undervejs i behandlingen og inden udbedringen blev iværksat af klager, har vejledt om muligheden for at klager kunne få afgørelsen prøvet ved Ankenævnet.

Klagers krav bør derfor afvises."

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

"Skruer

Bilag D henviser til billeder taget d 2/8 2024. Her blev der udtaget stikprøver af krydsfineren mellem lægterne og altså ikke der, hvor skruerne sidder gennem tagpappet. Bilag D kan dermed ikke bruges som dokumentation for at der ikke er vandgennemtrængning ved skruerne. Som vi har vist på 'underside af krydsfiner' og 'underside af krydsfiner 2', er det tydeligt at der er løbet vand ned langs med skruerne samt at træet ikke er en del af det opfugtede træ i kanten.

Hældning

Vi har som klager klart dokumenteret at funktionskravet til hældningen på taget ikke er opfyldt. Dels ved allerede fra første besigtigelse og gennem hele sagens forløb understreget gentagende gange, at taget ikke har en hældning, der kan sikre at vandet ledes af taget (hældningen er målt til 0). Ligeledes har vi som nævnt gjort opmærksom på tagets store andel af lunke på ca. 33 %, som det fremgår af 'Mail til Danskboligforsikring 180225'.

DBFs påstand om at vi ikke har dokumenteret at funktionskravet er opfyldt er dermed forkert.

Det indhentede tilbud dækkede at lave taget uden hældning. Skulle taget have hældning ville det kræve en større post til også at ændre vindues- og terrassedørspartiet i gavlen, da det vil være nødvendigt at gøre døre og vinduer lavere for at skabe plads til fald på taget. Erstatningen vil med andre ord langt fra være tilstrækkelig til også at dække en ombygning gavl, tag og terrasse, som et fald på taget vil medføre

Udbedringen af skaden blev alene udført på de dele, der blev opnået enighed om - altså fejlen i fodblik og inddækning (og disses omfattende følgeskader i husets stueplan), hvorimod der ikke er sket udbedring ift. hældning eller skruer.

Jeg mener på baggrund af dette fortsat at kravet er gældende."

Selskabet har i brev af 9/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 3. januar 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at undersøgelserne i august 2024 (bilag D), efter klagers egen mening, ikke afkræfter at årsagen skyldes skruerne. Klager mener foto 'underside af krydsfiner' og 'underside af krydsfiner 2' skulle dokumentere, at skruerne er årsag til skaderne.

DBF finder ikke noget grundlag for at betvivle undersøgelsen, som ligeledes er dokumenteret med billeder i bilag D. Undersøgelsen er foretaget med håndværkeren, hvor DBF's konsulent og klager begge deltog.

I forhold til klagers argument om, at der ikke skulle være åbnet i nærheden af skruerne, henviser konsulenten blandt andet til bilag D fotos 4 og 5. Der ses netop prøve opskåret ved en skruerække, hvor der netop ikke ses antydningen af fugtskader.

Besigtigelseskonsulenten forklarer uddybende, at terrassebræddernes skruer er fastgjort ned i listerne/strøerne. Dermed klemmer skruerne, med en afstand på 5-8 cm, afstandslisten ned til pappen, hvilket alt andet lige hindrer vand i at søge ind ved skruen. Hvis der skulle presses en smule vand ind under listen til skruen, medfører bitumen i pappen, at pappen forsejles om omkring skruen. Det er ifølge konsulenten årsagen til, at skruerne ikke har medført skade i de 16 år konstruktionen har stået.

Klagers to fotos dokumenterer, efter DBF's opfattelse ikke, at skruerne har medført nogen skader. Klagers foto 'underside af krydsfiner' viser, efter DBF's opfattelse ikke nogen skader. For så vidt angår foto 'underside af krydsfiner 2' understøtter dette, efter DBF's opfattelse netop blot, at opfugtningen/skaden er lokalt afgrænset langs terrassedøren og ude langs fod-blikket.

Klagers bemærkninger omkring hældningen, indeholder ikke noget nyt, der giver anledning til yderligere bemærkninger fra DBF.

DBF fastholder således, at klager ikke har dokumenteret, at den opgjorte erstatning er utilstrækkelig, ligesom klager har gennemført udbedring og fået erstatningen udbetalt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 29/7 2020 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 6/1 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

31/01/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Under vedvarende regn og hård vind fra øst/nordøst kom der vand ud af loftet i stueetagen (umiddelbart under overgangen til tilbygningen, der vender mod øst). Jeg skønner at der er kommet ca. 10-15 liter på 6 timer. I starten kom der mange liter på få minutter. Taget på tilbygningen er af tagpap og umiddelbart oven på denne er en tagterrasse. For at mindske skadeomfanget gik jeg derop for at tjekke for klart vand eller blade der kunne hindre vandet i at løbe fra. Der var ikke noget at se. Jeg afmonterede derfor det inderste terrassebræt og fandt at alle skruerne der fæstner brædderne på terrassen er skruet ned gemmen tagpappet og dermed brudt den vandtætte overflade/membran. Ved en af skruerne i det afmonterede bræt viste det sig yderligere at strøen/lægten ikke understøttede brættet i sin fulde bredde og dermed gik skruen direkte fra terrassebrættet og ned i taget (se billeder). Denne skrue knak da jeg skruede den ud (se billede) Området omkring dette hul er dækket af tagudhænget og dermed normalt ikke udsat for direkte regn, hvorfor vi ikke tidligere har observeret vand i stueetagen. Hul er nødtørftigt dækket for at minimere evt. ny indtrængning af vand

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

104450

Ankenævnet for Forsikring

9.

104450

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Hul i tag som følge af fejlkonstruktion af tagterrasse. Som følge deraf ødelagt loftbeklædning i stueetagen. Jeg vurderer at konstruktionen af terrassen, hvor samtlige skruer på terrassen går gennem tagpappet udgør en nærliggende risiko for yderligere skade under resten af terrassen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/1 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

I tilbygning mod øst udført i 2008 trænger der vand ind ved overgang til gavlen på det oprindelige hus. Ftg mener at det skyldes skruer i tagpap.

...

Konklusion

Anmeldt forhold skyldes utæthed i overgang mellem det flade tag og gavlen.

Forholdet har formentlig ikke været til stede ved overtagelsen da ftg har boet i huset i over 3 ½ år.

Ftg mener at utætheden skyldes at der er skruet gennem terrassebrædder og ned gennem lister og tagpap med skruer. Det er måske ikke den mest hensigtsmæssige løsning, men dog anvendelig og den har så holdt tæt siden 2008 og indtil 2024, der anvendes normalt rustfrie skruer, men de kan selvfølgelig godt ruste, men ved rustdannelse udvider metallet sig og tætner endnu mere.

Så vidt jeg kan konstatere er tagpap bare ført ind over en zink løskant som kører op under facadebeklædningen og skadeårsagen må være at tagpappen har sluppet vedhæftningen til zinken og ved

kraftig og regn fra sydøst presses vand ind i overgangen og ned under pappen og så videre ned i etageadskillelsen. Det underbygges af at vandet er kommet ned i en linje på tværs af huset svarende til gavlen ovenpå.

Der er intet ulovligt i konstruktionen.

Der er ikke aftalt noget med kunden.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Det oprindelige hus er fra 1870 og er i 2008 tilbygget mod øst 26 m2 og mod vest med 20 m2.

Sælger har tilsyneladende fjernet en del af gavlvæggen mod stue i tilbygningen i hendes ejerperiode. Sælger har også lavet en selvstændig lejlighed på 1. sal som jf. KA har været udlejet.

Observationer og målinger

Tilbygning mod øst:

...

Tagterrasse mod øst

...

Terrassebrædder er normale riflede imprægnerede brædder udlagt på lister og fastgjort til tagpap og underliggende træplader. Gavlbeklædning er komposit brædder på klink

Tilstandsrapport

Der er intet nævnt i TR.

Udbedring og økonomi

Skal terrassen omlægges kan terrasse brædder muligvis genbruges, der skal så lægges nye tagpapbaner ovenpå sømbanerne og så udlægges fliser eller lignende som underlag for nye strøer der opklodses så korrekt fald opnås.

Ved en reparation skal de nederste gavlbrædder samt 2-3 rækker terrassebrædder de -og remoneters og så udlægges en tagpapbane som er ført op på zinken i gavlen.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 20 – 40.000 kr."

Af tilbud af 27/9 2024 fra [tømrer- og snedkerfirma] indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed pris på følgende:

- Demontering af gelænder
- Demontering af brædder for genanvendelse
- Demontering af strøer
- Demontering af alt krydsfiner
- Demontering af 3 nederste brædder på facaden
- Demontering af facade partier.
- Montering af ny krydsfiner
- Montering af opkant ved vedklædning og dør.
- Montering af nyt pap på hele terrassen
- Montering af ny blik kant rundt langs stem samt ved døren.
- Montering af strøer
- Montering af 1 lag pap på strøer
- Genmontering af brædder
- Genmontering af beklædning
- Genmontering af gelænder.
- Genmontering af partier

Samlet pris for tømrer, tagdækker, samt blikkenslager: 115.000,- kr. ex. moms."

Af selskabets mail af 23/10 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kan se at jeg skylder dig en tilbagemelding efter [tømrer- og snedkerfirmas] besøg med håndværker. Det skal du naturligvis have og jeg beklager, at du ikke har hørt fra os før nu.

[Tømrer- og snedkerfirma] oplyser at du også deltog ved gennemgangen, derfor vil jeg undlade at skrive en længere tilbagemelding herom.

Der blev jo bl.a. åbnet op forskellige steder i krydsfineren, for at afklare om der var nogen aktuelle skader, ud over den utæthed vi allerede havde konstateret ved terrassedøren. [Tømrer- og snedkerfirma] oplyser, at krydsfineren ved terrassedøren ikke overraskende var opfugtet, men herudover kunne der også konstateres nedbrydning i krydsfineren ude langs fodblikket, som følge af måden fodblikket er udført i 2010.

Ankenævnet for Forsikring

11.

104450

Vi har modtaget tilbud på udbedringen fra håndværkeren nedenfor. De mener det er nødvendigt at udlægge ny krydsfiner, for at undgå for mange sårbare samlinger, hvis man foretager partiel udskiftning ude langs fodblikket.

Jeg opgør erstatningen iht. tilbuddet på 143.750 kr. inkl. moms. Din selvrisiko udgør 5.000 kr. iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 8.

Hvis du ønsker at gøre brug af tilbuddet fra [tømrer- og snedkerfirma], kan du kontakte ... på ... for nærmere aftale omkring opstart.

[Tømrer- og snedkerfirma] oplyser at du ved gennemgangen gav udtryk for, at du ønsker en anden og mere omfattende løsning omkring terrassen. Selvom forsikringen som sagt ikke kan tilbyde at dække den løsning, er du dog velkommen til at bruge erstatningsbeløbet som tilskud til den udbedringsløsning du måtte ønske.

Erstatningen på 138.750 kr. (efter fradrag af selvriskoen) kan komme til udbetaling ved fremsendelse af kopi af fakturaen sammen med dine kontoplysninger."

Af tillægstilbud af 6/2 2025 fra [tømrer- og snedkerfirma] indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Tak for behagelig gennemgang den anden dag. Hermed pris som aftalt.

Følgende er indeholdt:

- Udlægning af midlertidige plader og tagpap på disse
- Demontering af tagrender
- Demontering af konsoljærn
- Demontering af øverste række med zink beklædning
- Udskiftning af alt isolering til ny isolering i KL. 32 - 2 x 95 mm
- Fjernelse af rådet træværk og forstærkning af disse.
- Udskæring af ventilations huller i spær og forstrækning af disse
- Opbygning af ventilations 'rende' ved facade.
- Montering af nyt træværk hvor dette var rådet samt krydsfiner i stern
- Genmontering af lodret zink med nye false (gamle kan ikke genbruges og farveforskel vil forekomme)
- Montering af konsoljærn
- Montering af tagrender

Samlet pris: 46.324,- + moms"

Af selskabets mail af 14/2 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal vende nærmere tilbage, efter [tømrer- og snedkerfirma] besøg med dig og tømreren.

[Tømrer- og snedkerfirma] har fortalt mig, at der på mødet blev drøftet og fundet løsninger på de nye udfordringer, som er konstateret i forbindelse med arbejdet er gået i gang. Vi har derfor, som det blev aftalt på mødet, modtaget nedenstående tilbud på de ekstraarbejder, som det vil være nødvendigt at udføre. [Tømrer- og snedkerfirma] har meddelt mig, at han finder det rimeligt, herefter ser den samlede opdaterede erstatningsopgørelse således ud:

Ankenævnet for Forsikring

12.

104450

Erstatning opgjort 23. oktober 2024 iht. tilbud af 27. september 2024	143. 750,00 kr. inkl. moms
Yderligere arbejde iht. tilbud af 6. februar 2025	57.905,00 kr. inkl. moms
Selvrisiko jf. betingelsernes pkt. 8	-5.000,00 kr.
I alt erstatning til udbetaling	196.655,00 kr. inkl. moms

Når arbejdet er udført, bedes du fremsende kopi af fakturaen og dine kontooplysninger, til brug for erstatningens udbetaling."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1870 med to tilbygninger fra henholdsvis 2009 og 2010 – den 1/9 2020. Klageren anmeldte den 6/1 2024, at "under vedvarende regn og hård vind fra øst/nordøst kom der vand ud af loftet i stueetagen (umiddelbart under overgangen til tilbygningen, der vender mod øst)", at "taget på tilbygningen er af tagpap og umiddel-

bart oven på denne er en tagterrasse", og at "alle skruerne der fæstner brædderne på terrassen er skruet ned gemmen tagpappet og dermed brudt den vandtætte overflade/membran". Selskabet har anerkendt dækning og opgjort erstatningen på baggrund af indhentet tilbud af 27/9 2024 til 143.750 kr. og herefter den 14/2 2025 – i forbindelse med udbedringen – hævet erstatningen til 196.655 kr. Hertil har selskabet anerkendt dækning af følgeskader, som selskabet har oplyst, er internt fordelt mellem selskabet og husforsikringsselskabet. Klageren ønsker, at selskabet dækker en ny konstruktion af taget uden skruer gennem tagpappet og hældning på taget.

Klageren har anført, at det indhentede tilbud dækkede at få lavet taget uden hældning. Hvis taget skulle have hældning, så ville det kræve en større post til også at ændre vindues- og terrassedørspartiet i gavlen, da det vil være nødvendigt at gøre døre og vinduer lavere for at skabe plads til fald på taget. Erstatningen er derfor langt fra tilstrækkelig til også at dække en ombygning af gavl, tag og terrasse, som et fald på taget vil medføre. Udbedring af skaden er alene udført på de dele, der var enighed om – altså fejl ved fodblik og inddækning (og de omfattende følgeskader i stueplan), hvorimod der ikke er sket udbedring ift. skruer og hældning. Hvad angår skruerne, har klageren anført, at bilag D viser fotografier fra 2/8 2024, hvor der blev udtaget stikprøver af krydsfineren mellem lægterne, og altså ikke hvor skruerne sidder gennem tagpappet. Bilag D kan dermed ikke bruges som dokumentation for, at der ikke er vandgennemtrængning ved skruerne. Samtlige skruer – cirka 700 styk – der var brugt til at fæstne terrassebrædderne, var skruet igennem tagpappet. Klageren har anført, at da håndværkerne skulle udbedre skaden ved inddækning og fodblik, blev hele taget og den underliggende krydsfinerplade afmonteret. Det er tydeligt – som det fremgår af de to fotografier "underside af krydsfiner" og "underside af krydsfiner 2" – at der havde været indtrængning af vand gennem skruehullerne i tagpappet og ned i konstruktionen. Det er tydeligt, at der er løbet vand ned langs med skruerne, hvor træet ikke er en del af det opfugtede træ i kanten. Klageren har anført, at den nye konstruktion af taget kun delvist tager højde for dette. Opbygningen er nu lavet, så lægterne er skruet fast gennem tagpappet og derefter indpakket i tagpap. Terrassebrædderne er derefter skruet fast gennem dette lag tagpap og ned i lægterne, så risikoen for indtrængning af vand nu er mindre, men ikke væk. Det må forventes, at lægterne vil blive skadet af fugt inden for tagets

levetid. Klageren har oplyst, at den nye løsning fra forsikringens side er valgt, da der pga. frihøjden til terrassedøren ikke var plads til at udføre en konstruktion, der følger anbefalingerne fra tagpapproducenterne for at undgå, at den vandtætte membran i tagpappet bliver brudt. Klageren har anført, at det ud over skruerne også viste sig, at det flade tag under tagterrassen er udført uden hældning eller andre foranstaltninger til at sikre, at vand ledes væk. Klageren har anført, at det ikke er lovligt at undlade at sikre, at vandet ledes væk. Klageren har anført, at det målte lunkeareal var 33 % 3 timer efter regn, og at det maksimale tilladte areal af lunke ifølge Sikkerhedsstyrelsen er 15 %. Klageren har henvist til fotografier af lunkerne. Klageren har anført, at den nye tagkonstruktion også er lavet med fladt tag, hvor der er et areal med lunke på cirka 50 % af arealet. Klageren har anført, at det klart er dokumenteret, at funktionskravet til hældningen på taget ikke er opfyldt.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at den erstatning, som selskabet har opgjort, er utilstrækkelig til at udbedre de konstaterede skader. Selskabet har dækket skaderne i henhold til tilbud og tillægstilbud, og følgeskader er afklaret mellem selskabet og klagerens husforsikringsselskab. Selskabet har anført, at klageren heller ikke har bevist, at tagets hældning er i strid med BR-S 98. Hvad angår, at terrassebrædderne er fastgjort med skruer i listerne/strøerne, har selskabet anført, at løsningen ikke er håndværksmæssig korrekt, men at det ikke har medført skader i 16 år. Selskabet har henvist til de fotografier, som klageren har fremlagt af krydsfineren, hvor det ses, at krydsfineren er opfugtet langs husgavl/terrassedør og nedbrudt langs terrassens yderkant/fodblik, men der er ikke nedbrydning i krydsfiner på resten af terrassen, hvilket ville være tilfældet, hvis det skyldtes skruerne. Hele terrassens krydsfiner er dog blevet udskiftet, ikke på grund af skruerne, men fordi håndværkeren anbefalede at undgå for mange samlinger i krydsfineren. Selskabet har ikke grundlag for at betvivle den undersøgelse af krydsfineren, der blev udført i august 2024 med deltagelse af selskabets konsulent og klageren, og som er dokumenteret med billeder i bilag D. Selskabet har anført, at klagerens to fotografier ikke dokumenterer, at skruerne har medført skader. Hvad angår taghældning har selskabet anført, at vandindtrængningen skyldtes en kombination af slagregn fra en særlig vindretning fra øst/nordøst og en dårlig inddækningsløsning langs gavlen ved terrassedøren. Der er monteret en tagrende, der løber langs hele terrassens bueformede

Ankenævnet for Forsikring

15.

104450

kant. Selskabet er enig med klageren i, at terrassens hældning ikke følger SBI 189's vejledning om en hældning på 1:40, men den omstændighed – at konstruktioner ikke opfylder f.eks. SBI-anvisninger – er ikke dækningsberettigende. Selskabet har anført, at BR-S 98 kapitel 4.5.1 alene indeholder et funktionskrav om, at "Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af", og at klageren ikke har påvist, at funktionskravet ikke er opfyldt.

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

Basisdækning

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse den 23/10 2024 har anerkendt at dække en udskiftning af hele terrassens krydsfinersunderlag. Selskabet har opgjort erstatningen til 143.750 kr. efter selvrisko ud fra tilbud og har den 14/2 2025 hævet erstatningen til 196.655 kr., da der under udbedringen opstod nødvendige ekstraarbejder.

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

Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagterrassen på tilbygningen mod øst – herunder hældningen på taget – der udgør en ulovlig

Ankenævnet for Forsikring

16.

104450

bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning over forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke er godtgjort, at der er forhold ved tagterrassen, der er udført i strid med BR-98, der var gældende på udførelses-tidspunktet for tilbygningen. Nævnet har ved denne vurdering lagt vægt på, at BR-98 afsnit 4.5.1 alene stiller et generelt funktionskrav til, at "tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af".

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. ikke er udtryk for en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Nævnet bemærker, at det ifølge betingelserne herudover vil være en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck