

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 104476:

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 udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1936 og er overtaget af klageren den 30/11 2023. Tilstandsrapporten af 4/7 2023 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	1936	73	73	1	-	73	-
B	Skur	2000	10	-	1	-	-	-

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er trænedbrydning og misfarvninger i udhæng mod øst og mod nord.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	-
2		Inddækning er utæt ved skorsten.	Der er konstateret fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.	-

Ankenævnet for Forsikring

2.

104476

...

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Aftrækslange i tagrum er løstliggende og uisoleret over badeværelse.	Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader.	-
29		Spær har misfarvning bl.a. mod øst.	Skaden vurderes at være overfladisk, men yderligere skadesudvikling må forventes.	-
30		Lægter har misfarvning og opfugtning ved skorsten.	Der vurderes at være risiko for yderligere skadesudvikling. Der er dog ikke konstateret følgeskader på andre bygningsdele.	Dette er følgeskade fra utæt inddækning ved skorsten
31		Undertag er med misfarvninger i flere spærfaq.	-	-

...

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.	Nyt tag i 1998. Tag materiale udskiftet fra paptag til stålplader

...

4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor på taget der er eller har været skader - Hvilke skader - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	svampe udbedret i 1998 ved tag udskiftning

"

I klageskema og klage af 8/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Vi ønsker at klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse vedrørende taget på vores ejendom [adresse]. Forsikringsselskabet har anerkendt, at der er skader og problemer ved taget, og har tilbudt delvis dækning til reparation. Reparationen kan imidlertid ikke udføres på en måde, der overholder tagproducentens anvisninger og tilbudsgivende håndværker ønsker derfor ikke at give garanti for arbejdet.

Vi mener derfor, at den foreslåede løsning ikke lever op til forsikringsaftalen, og at vi har krav på enten en fuld udskiftning af taget eller en kontanterstatning, der gør det muligt at få lavet en korrekt og holdbar løsning.

Baggrund for sagen

Vi overtog huset med adresse ... i december 2023. Kort efter viste det sig, at taget har flere fejl:

- Forkert lagt undertag med overlæg, der leder vand ind.
- Manglende rygningsbånd og utætheder ved grater.
- Hældningen på taget er kun 10,4°, hvilket er under producentens anbefaling for Decra tag uden fast undertag (minimum 12°)
- Derudover er det konstateret at tagdugen ikke er en rigtig tagdug, der er fugt- og andre følgeskader (formentligt som følge af forkert konstruktion) med mere.

Intet af ovenstående er nævnt i tilstandsrapporten.

Håndværkeren, der har givet tilbud via forsikringsselskabet [byggefirmaet 1], skriver selv, at de ikke kan yde garanti for arbejdet, fordi tagets opbygning i forvejen er forkert (herunder den lave hældning). Inden [byggefirmaet 1] afgav tilbud havde vi selv kontakt til adskillige andre håndværkere (heriblandt [byggefirma 2], se vedhæftede) der alle oplyste os, at den af forsikringsselskabet anviste reparation ikke vil leve op til byggetekniske krav eller anvisninger og alle afviser direkte at lave reparationen og anbefaler på det kraftigste udskiftning af hele taget.

Vi står derfor i en situation, hvor vi tilbydes en reparation, som:

- Ikke lever op til gældende byggetekniske krav eller anvisninger
- Ingen håndværkere ønsker tage ansvar for
- Efterlader os med fremtidige risici og udgifter, uden garanti for holdbarhed.

Hvad siger forsikringsbetingelserne?

Ifølge forsikringsbetingelserne (DBF.1.1.21) gælder følgende:

- Pkt. 3.1: Forsikringen dækker både skader og forhold, der giver nærliggende risiko for skade.
- Pkt. 5.2 og 5.5: Erstatningen skal svare til det, det koster at reparere eller genoprette forholdet og selskabet betaler kun, hvis arbejdet udføres.

Arbejdet kan ikke udføres korrekt, da det ikke følger de gældende krav, og der ikke kan gives garanti. Vi mener derfor, at den løsning, vi er tilbudt, ikke reelt lever op til forsikringens formål, nemlig at få ejendommen bragt tilbage i en forsvarlig stand.

Vores rettigheder som forbrugere

Ifølge forsikringsaftaleloven (§3 og §18) skal dækningen være tydelig og give den beskyttelse, man som kunde med rimelighed kan forvente. Ifølge principperne om god forsikringsskik (Finanstilsynet, 2021), skal forsikringsselskabet optræde rimeligt og sørge for, at løsninger er fagligt forsvarlige og brugbare.

Vi mener, det strider mod både loven og almindelig praksis, at vi som forsikringstagere overlades til en løsning, som:

- Ikke overholder producentens krav
- Ikke kan garanteres

- Ikke fjerner risikoen for nye skader

Hvad vi beder Ankenævnet om

Vi beder derfor Ankenævnet vurdere, om Dansk Boligforsikrings afgørelse lever op til forsikringsbetingelserne og almindelig praksis.

Vi ønsker konkret at få:

1. Anerkendt, at vi har krav på en løsning, der lever op til gældende byggetekniske krav, herunder tagproducentens anvisninger og almindelige standarder for tagarbejde. Det indebærer selv sagt, at arbejdet skal kunne udføres med garanti og fagligt ansvar.
2. Dækning til en komplet udskiftning af taget, da det er den eneste løsning, der kan udføres korrekt og holdbart, som dokumenteret af flere håndværkere. Hvis Ankenævnet vurderer, at en udskiftning ikke skal dækkes fuldt ud, beder vi i stedet om:
3. Kontanterstatning svarende til de faktiske udgifter, vi vil have ved selv at få udført arbejdet korrekt - altså en økonomisk erstatning, som svarer til en holdbar løsning og ikke en teoretisk reparation, som ingen kan eller vil stå inde for.

Vi ønsker ikke at stå med en løsning, som:

- Ikke kan garanteres
- Ikke fjerner årsagen til skaderne
- Og som efterlader os med den fremtidige risiko og ansvar, da husforsikringen heller ikke fremtidigt vil dække, når taget er lagt forkert.

Vedhæftede bilag (seperat)

1. Police og forsikringsbetingelser
2. Afgørelse og korrespondance fra/med Dansk Boligforsikring
3. Korrespondance konsulent ... fra Dansk Boligforsikring
4. Tilbud fra [byggefirma 1] (uden garanti)
5. Udskrift af mailkorrespondance med [byggefirma 2]
6. Vurdering af eksisterende tag [byggefirma 3]
7. Tilbud nyt tag [byggefirma 3]
8. Fotos og øvrig dokumentation
9. Tilstandsrapport fra ... (juli 2023)"

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

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

Indledning:

Klagen vedrører taghældningen på klagers ejendom, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at tagets hældning ikke har medført skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at taget ikke i øvrigt er ulovligt opført.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1936, den 30/11 2023. Ejendommen er beliggende [adresse]. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [sagsnummer], udarbejdet den 4/7 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 7/1 2024 anmelder klager skimmelsvamp i tagrummet, hvilket ifølge klager skyldes forkert opbygning af taget. Derudover anmelder klager, at der mangler inddækninger ved tagets hjørner ud mod tagrenderne, og at taghældningen er lav. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 8/3 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 23/5 2024 meddeler DBF dækning til tætning af rygninger og grater, samt montering af nyt undertag i et begrænset område. Ved mail af 11/11 2024 oplyses det, at tagets hældning ikke er årsag til fugtproblemerne i tagrummet, og at taget ikke i øvrigt er ulovligt opført.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 13/6 2025 fastholder, at der ikke er konstateret skader som følge af tagbelægningen, eller at hældningen i øvrigt skulle have medført ekstraordinært slid på tagbelægningen. Korrespondancen i sagen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en komplet udskiftning af taget, alternativt at DBF udbetaler en kontanterstatning til dækning heraf.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 30/11 2023 var forhold ved tagets hældning, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det er også klager, som skal bevise, at tagets hældning udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, herunder at den renovering, som sælger foretog i 1998, indebar en så væsentlig forandring eller ombygning, at det dagældende bygningsreglement fandt anvendelse.

Der er tale om en bungalow opført i 1936. Taget er opbygget med Decra ståltag, taglægter, afstandslist, to forskellige typer undertag (pvc og banevare) og husets oprindelige spærkonstruktion.

Som det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, pkt. 3.3 og 4.2, har sælger i 1998 udbedret svampeangreb i tagkonstruktionen og samtidig hermed udskiftet det daværende tagpap-tag med de nuværende stålplader.

Den bygningssagkyndige har anmærket flere forhold ved tagkonstruktionen. Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 29 – 31, at spær, lægter og undertag fremstår med misfarvninger, og at der må forventes yderligere skadesudvikling. Som følge af tilstandsrapportens anmærkninger har DBF i policen taget forbehold for råd- og svampeskader på ejendommens spær og undertag, jf. policens s. 3.

DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at den forhøjede fugt i tagrummet kan tilskrives utæthederne ved skorstenen (som klager har udbedret), manglende ventilbånd i rygninger/grater, samt uhensigtsmæssig udførsel af pvc-undertaget, der er lagt med forkert overlæg. Hvis disse forhold udbedres, er det konsulentens vurdering, at tagrummet er tilstrækkeligt ventileret til at fugtophobning undgås.

DBF har meddelt dækning til udbedring af utæthederne i graterne/rygningerne og – til trods for forbeholdet i policen – også tilbudt at dække en udskiftning af pvc-undertaget. DBF har indhentet et tilbud på disse arbejder, der samlet kan udføres for 134.025 kr., jf. tilbuddet fra [byggefirma 1] (fremlagt af klager).

DBF's besigtigelseskonsulent har målt taget til at have en hældning på mellem 10,4° og 13,4°, jf. notatets side 7. Det følger af monteringsvejledningen for Decra, bilag C, at Decra kan monteres uden undertag på tage med en hældning på mindst 12°, jf. vejledningens side 10. Decra kan videre monteres med en hældning ned til 8°, hvis der anvendes fast undertag.

Taghældningen overholder således generelt monteringsvejledningens minimumskrav på 8°. Kravet om fast undertag skyldes, at der ved lav taghældning er større risiko for, at slagregn, fygesne eller lignende presses ind mellem pladerne og dermed ender på undertaget. Et fast undertag vil i disse situationer kunne holde mere tæt end et undertag af banevare, der kan blafre og få mindre åbninger i samlingerne. Derudover er faste undertage erfaringsmæssigt mere holdbare end undertage af banevare.

De konstruktionsmæssige afvigelser fra monteringsvejledningen medfører ikke i sig selv en nævneværdigt øget skadesrisiko. Dette er også dokumenteret ved, at konstruktionsmåden har holdt i 25 år forud for klagers overtagelse af ejendommen.

Det høje fugtniveau i tagrummet kan forklares med de af DBF's besigtigelseskonsulent anførte forhold. Hertil kommer de røde anmærkninger i tilstandsrapporten, jf. dennes pkt. 2 og 28, omhandlende utætheder i skorstensinddækningen og en uisoleret aftræksslange i tagrummet over badeværelset.

Klager har som sit bilag 8 fremlagt nye fotos af ejendommen. På bilagets foto 2 ses en del af udhænget mod nord, der fremstår med en mindre nedbøjning/åbning. Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 1, hvor der står, at udhæng mod øst og nord ses med trænedbrydning og misfarvninger, samt at der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på sigt. Dette forhold kan næppe tilskrives tagets hældning.

For så vidt angår spørgsmålet om garanti, gør DBF gældende, at det ikke i sig selv er afgørende for dækningsspørgsmålet, om den udbedrende håndværker kan give garanti på udbedringsarbejdet. Der henvises til nævnets sagsnr. 100315, der ligesom denne sag også vedrørte en tagkonstruktion. Forsikringselskabet havde tilbudt en reparationsløsning, men der kunne ikke gives garanti, medmindre hele tagfladen blev udskiftet. Forsikringstageren ønskede dækning til en ny tagbelægning og ikke blot en reparationsløsning. Selskabet fik medhold, idet nævnet bl.a. bemærkede, at 'den omstændighed – at det ikke er muligt at få garanti på taget medmindre hele tagfladen udskiftes – ikke kan føre til andet resultat.'

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 30/11 2023 var forhold ved tagets hældning, som udgjorde en skade eller medførte nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er endvidere ikke dokumenteret, at taget skulle være ulovligt udført. Der er ikke ved udskiftningen af tagbelægningen i 1998 udført en sådan væsentlig forandring eller ombygning, at arbejdet skulle udføres i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement, jf. byggelovens § 2.

Klagers krav bør derfor afvises."

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

"Nærværende indlæg er et svar på Dansk Boligforsikring A/S' udtalelse af 9/12 2025 og har til formål at præcisere sagens afgørende forhold. Sagen angår ikke valg af reparationsmetode eller manglende garanti, men hvorvidt der foreligger en grundlæggende konstruktionsfejl, som indebærer en nærliggende og konkret risiko for skade, og som ikke kan udbedres håndværksmæssigt korrekt ved lokal reparation. Det gøres gældende, at dette er tilfældet, og at betingelserne for dækning efter ejerskifteforsikringen derfor er opfyldt.

Jeg fastholder min klage over Dansk Boligforsikring A/S (DBF). Selskabets udtalelse giver efter min opfattelse ikke et retvisende billede af de faktiske og byggetekniske forhold og tager ikke tilstrækkeligt højde for ejerskifteforsikringens formål og dækningsområde.

Sagens kerne er, at tagkonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med producentens monteringskrav og almindelige byggetekniske principper, og at konstruktionen derfor indebærer en nærliggende og dokumenteret risiko for skade. Denne risiko kan ikke afhjælpes ved lokal reparation, idet en sådan ikke er teknisk mulig, medmindre tagkonstruktionen ændres grundlæggende, herunder ved hævning af taget for at opfylde gældende krav.

DBF's egen besigtigelseskonsulent har målt taghældningen til mellem ca. 10,4° og 13,4° (jf. DBF's besigtigelsesnotat, bilag B). Ifølge [materialeproducentens] monteringsvejledning kan tagbelægningen kun monteres ved hældning under 12°, hvis der anvendes fast undertag (bilag C). På ejendommen er der imidlertid anvendt banevare/PVC-undertag, som DBF selv har konstateret, er fejlmonteret med forkert overlæg (bilag B). Taget overholder dermed ikke producentens minimumskrav på væsentlige dele af tagfladen.

Dette udgør en konstruktionsfejl, som efter sin karakter indebærer en forhøjet og nærliggende risiko for fugtindtrængning.

Efter ejerskifteforsikringens betingelser – og fast nævnspraksis – er det ikke en forudsætning for dækning, at der allerede er indtrådt en omfattende skade. Det er tilstrækkeligt, at der foreligger en nærliggende og konkret risiko for skade. I nærværende sag er denne risiko ikke blot teoretisk.

Der er konstateret forhøjet fugt og skimmel i tagrummet samt misfarvninger på spær og undertag jf. tilstandsrapportens bemærkninger samt fremlagt fotodokumentation. Disse forhold udgør synlige følger af en underliggende konstruktionsfejl og dokumenterer, at konstruktionen ikke fungerer efter hensigten. Endvidere er det konstateret, at tagudhænget i den ene side af huset er ved at slippe.

DBF anfører, at konstruktionen har fungeret i en længere årrække. Dette kan ikke tillægges afgørende vægt. Det er almindeligt anerkendt, at fejlkonstruktioner kan fungere i en periode, før skaderne viser sig, og ejerskifteforsikringen er netop indført for at dække sådanne skjulte fejl og risici. De konstaterede forhold i tagrummet viser, at konstruktionen nu har svigtet.

DBF henviser endvidere til, at fugtproblemerne kan forklares med forhold ved skorsten, manglende ventilbånd og en aftræksslange (bilag B). Disse forhold kan imidlertid ikke forklare fugt- og skimmelforekomster flere steder i tagrummet, herunder områder uden nogen sammenhæng med skorsten eller aftræk. De konstaterede fejl ved undertaget kombineret med den lave taghældning har derimod betydning for hele tagfladen og udgør en mere sandsynlig og gennemgående årsag.

Det afgørende forhold i sagen er, at den reparationsløsning, som DBF har tilbudt, ikke kan udføres håndværksmæssigt korrekt. Flere uafhængige tømrerfirmaer har vurderet, at undertagskonstruktionen er sammensat på en måde, som gør lokal udbedring teknisk uegnet, og at korrekt udførelse forudsætter en samlet udskiftning af tag og undertag. Dette understøttes også af de forhold, DBF selv har konstateret ved besigtigelsen (bilag B). Sagen angår således ikke spørgsmålet om manglende garanti på en reparationsløsning, men derimod, at den foreslåede løsning ikke opfylder forsikringens formål om reetablering af lovlige og funktionsdygtige bygningsdele.

DBF's henvisning til tidligere nævnssager om manglende garanti kan derfor ikke tillægges betydning, da nærværende sag vedrører en grundlæggende konstruktionsfejl og ikke et valg mellem to i øvrigt egnede løsningsmodeller.

Endelig er spørgsmålet om konstruktionens lovlighed ikke tilstrækkeligt belyst. Det er ubestridt, at taget blev udskiftet i 1998 med ændret tagbelægning og undertagsløsning (jf. sælgeroplysninger i tilstandsrapporten). Dette udgør en væsentlig ombygning, som efter byggelovens § 2 indebærer, at arbejdet skulle udføres i overensstemmelse med de på tidspunktet gældende regler og producekrav.

Der foreligger ingen dokumentation for, at dette er sket.

På den baggrund gøres det gældende, at der foreligger en dækningsberettiget skade – eller i hvert fald en nærliggende og konkret risiko for skade – omfattet af ejerskifteforsikringen, og at den eneste teknisk og fagligt korrekte løsning er en samlet udskiftning af taget.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om at give medhold i klagen og pålægge Dansk Boligforsikring A/S at dække udgiften til fuld udskiftning af taget eller alternativt yde kontanterstatning hertil."

Selskabet har i brev af 6/2 2026 til nævnet bl.a. anført: "Klagers høringssvar af 5. januar 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager gør først og fremmest gældende, at forholdene ved skorstenen, manglende ventilbånd den anmærkede aftræksslange udgør lokale problemer, der ikke kan forklare det generelt forhøjede fugtniveau i tagrummet.

Fugten forbliver naturligvis ikke kun omkring selve fugtkilden, men transporteres rundt i det sammenhængende tagrum via luften. Selv lokale utætheder, fx ved skorstenen og grater, vil derfor medføre et generelt forhøjet fugtniveau og deraf følgende skimmel. Det er derfor helt forventeligt, at lokale forhold kan give anledning til generelle fugt- og skimmelaftegninger i tagrummet.

DBF har tilbudt at dække en udbedring af konstruktionsfejlene ved PVC-undertaget, samt utæthederne ved rygninger og grater. Klager har allerede udbedret utæthederne ved skorstenen, og det er også klagers ansvar at få isoleret den anmærkede aftræksslange. Når disse forhold udbedres, vil tagrummet have en normal og tilstrækkelig ventilation til at kunne bortventilere den tilbageværende, sædvanligt forekommende fugtbelastning.

Det er fortsat ikke dokumenteret, at de minimale afvigelser fra [byggematerialeproducentens] monteringsvejledning angående taghældningen skulle have sammenhæng med fugten i tagrummet. Monteringsvejledningen foreskriver en minimumshældning på 12° uden undertag og 8° med fast undertag. Ingen steder ses taghældningen at falde under 8°, den lavest målte hældning er 10,4°. En så begrænset afvigelse fra monteringsvejledningens krav kan ikke forklare de konstaterede fugt-forhold, som allerede er tilstrækkeligt forklaret ved de konkrete utætheder.

Klager fastholder, at en lokal reparation er håndværksmæssig uforsvarlig og henviser til de tilbagemeldinger, han har fået fra de håndværkere, han har kontaktet. En af håndværkerne oplyser, at udfordringen består i, at taget er valmet, og at undertaget overlapper ved graterne.

Jeg har foreholdt konsulenten bemærkningerne fra håndværkeren. Konsulenten har konsulteret en af sine kollegaer, og de er fremkommet med en samlet tilbagemelding, der fremlægges som bilag D.

Som det fremgår, er det muligt at foretage en lokal reparation og få undertaget til at overlappe ved graterne på flere måder. En måde er at fastgøre tagdugen til grat-/rygningsbrædder, hvorefter graterne remonteres.

Hvis graterne skal opbygges om beskrevet i [byggematerialeproducentens] monteringsvejledningen (bilag C, side 22), kan tagdugen fæstnes og overlappe ved gratspær, hvorefter graterne monteres med underliggende trykimprægnerede lister og ventilbånd.

Det vil generelt være nødvendigt at demontere tagbelægningen på de tagflader, hvor den eksisterende PVC-dug ligger, så denne kan udskiftes. Derudover vil det være nødvendigt at demontere belægningen på taget med tekstildug delvist, frem til førstkommande spærfag, således at de to duge kan samles under en klemliste. Dette arbejde er forudsat i tilbuddet fra [byggefirma 1].

Det fastholdes således, at det ikke er teknisk umuligt eller uforsvarligt at foretage en lokal reparation af taget, og det bemærkes, at DBF har fundet en håndværker, der har påtaget sig at stå for en lokal reparation.

Endelig skal DBF fastholde, at der ikke er dokumenteret ulovlige forhold ved tagets udførelse. En udskiftning af tagbelægningen fra tagpaptag til stålplader udgør ikke en væsentlig ombygning i byggelovens forstand, således at tagbelægningen skulle overholde bygningslovgivningen fra 1998.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

104476

Klager har ikke konkretiseret, hvilke bestemmelser i byggelovgivningen eller bygningsreglementet (herunder fra hvilket årstal), der skulle være tilsidesat."

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

"DBF fastholder, at forholdene kan udbedres ved en lokal reparation. Når konsulentens redegørelse i bilag D sammenholdes med tilbuddet af 31. januar 2025 og DBF's egen vurdering af den teknisk bedste løsning, kan dette ikke lægges til grund.

Konsulenten beskriver, hvordan undertag, grater og rygninger teknisk kan demonteres og genopbygges. Det afgørende er imidlertid ikke, om arbejdet kan udføres rent praktisk, men om løsningen er konstruktivt holdbar og kan gennemføres i overensstemmelse med leverandørens anvisninger og med garanti.

Af tilbuddet af 31. januar 2025 fremgår udtrykkeligt, at der ikke kan gives garanti, fordi taghældningen er under undertagsleverandørens anvisninger. Arbejdet udføres således under producentens minimumskrav, og entreprenøren vil ikke indestå for holdbarheden. En løsning, der ikke overholder systemkravene og ikke kan udføres med garanti, kan ikke anses for håndværksmæssigt korrekt og varig.

Dette er ikke et enkeltstående forhold. Flere uafhængige håndværkere har oplyst, at de ikke kan påtage sig opgaven med garanti. Det er dermed en gennemgående faglig vurdering, at konstruktionen – herunder hældningen – ikke giver grundlag for en sikker løsning inden for de eksisterende rammer.

DBF har samtidig i mail af 31. januar 2025 (bilag 2, side 18) oplyst, at den bedste løsning, begrundet i taghældningen, er at lægge tagpap, men at denne løsning ikke dækkes af forsikringen. DBF's egen konsulent har således anerkendt, at den teknisk mest forsvarlige løsning er en ændring af tagtypen. Dette understøtter, at problemstillingen er konstruktionsmæssig og ikke blot lokal.

Vi købte et hus, hvor taget – bortset fra mindre forhold ved skorstenen og en u-isoleret aftrækslange, som vi ikke har benyttet – fremstod i orden, og hvor der ifølge tilstandsrapporten ikke var anført forhold, der indikerede en grundlæggende konstruktionsfejl. Vi ønsker ikke en forbedring, men et tag, der er håndværksmæssigt korrekt og sikkert.

Når taghældningen er under leverandørens anvisninger, indebærer det en risiko for, at vand ikke ledes tilstrækkeligt effektivt bort via undertaget og ned i udhænget. Den tilbudte reparation ændrer ikke ved den grundlæggende hældning og kan ikke udføres med garanti. Uden garanti risikerer vi desuden, at en almindelig husforsikring ikke vil dække eventuelle fremtidige skader, hvis de kan henføres til den valgte løsning. Det efterlader os i en betydelig teknisk og økonomisk usikkerhed.

På den baggrund kan det ikke lægges til grund, at der alene er tale om lokale forhold, der kan afhjælpes ved en simpel og varig reparation. Der foreligger efter klagers opfattelse en konstruktionsmæssig fejl ved tagets opbygning, og den tilbudte løsning udgør ikke en tilstrækkelig og varig forsikringsmæssig afhjælpning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. I skadesanmeldelse af 7/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

18/12/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

Efter overtagelse af huset på [adresse], har vi forbindelse med ønske om udbedring af anmærkninger i tilstandsrapporten vedr. tag og tagrum, bestilt et tagtjek mhp. tilbud på udbedring af eksisterende skader.

Skaderne på tag og tagrum beskrevet i tilstandsrapporten er:

Inddækning er utæt ved skorsten*

Trænedbrydning og misfarvning i udhæng mod øst og mod nord

Aftræksslange i tagrum er u isoleret og løst liggende over badeværelset.*

Spær har misfarvning bl.a. mod øst.

Lægter har misfarvning og opfugtning ved skorsten

Undertag er med misfarvninger i flere spærfag.

Af disse er to kategoriseret som kritiske skader (rød) - her markeret med en stjerne. De øvrige er markeret med gul i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten nævner sælger ingen skader efter 1998. Sælger er ikke bekendt med at taget er eller har været utæt.

Tagtjekket blev udført af [klagers tagtekniker] den 18/12 2023. Ved besigtigelse af tagrum og utæthed ved skorsten konstaterede tagteknikeren skader, der ikke er svarende til det beskrevne i tilstandsrapporten, ej heller svarende til den forventede levetid på det nuværende tag. Tagteknikeren fra [klagerens byggesagkyndig] bemærker på vej op i tagrummet, at der er sat en 'ring' af gips (en form for gipsvæg) op, som han undrer sig over.

Tagteknikeren fra [klagers tagtekniker] konstaterede kraftig vækst af skimmelsvamp på undertaget, samt alle spærfag er ramt. Han understreger, at det skal ordnes hurtigst muligt og undrer sig kraftigt over, at det ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det er hans overbevisning at det er sundhedsskadeligt at bo i den tilstand.

Han bemærker, at der er undertag (dampspærre?) og undres over dette, da det er hans overbevisning af Decra pladerne er lagt på det eksisterende tagpap, hvilket i hans optik gør det ud for et undertag. Han påpeger, at det i hans optik er forkert opbygning, da det gør, at taget ikke kan ånde, og at der derved skabes kondens - og heraf fugt- og skimmelsvamp.

Han bemærker også, at der ikke er inddækninger i hjørnerne, der skal løbe til tagrenderne, hvilket der burde være, hvis det eksisterende tagpap var fjernet og man i stedet har lagt et undertag (dampspærre).

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Tagteknikeren fra [klagerens byggesagkyndig] bemærker på sin vej op på taget, at taghældningen virker meget lav i forhold til de foreskrevne regler for Decra tage. Ved besigtigelsen af utætheden ved skorstenen udefra påpeger han igen tagets manglende hældning. Han forsøger med udstyr at måle hældningen, men da han ikke kunne komme ordentligt ind til de spær der skulle måles fra, kunne han ikke give en præcis hældning. Hans umiddelbare vurdering var at tagets hældning kun er 7-8 grader.

Tagteknikeren fra [klagerens byggesagkyndig] vurderer, at de udfordringer, vi har i tagrummet med fugt og skimmel skyldes en forkert opbygning i tagrummet, der ikke lader taget ånde samt muligvis en forkert taghældning. Han anbefaler os på det kraftigste at få det undersøgt, da det er hans klare overbevisning, at hvis vi blot udbedrer skaderne her og nu, vil vi stå med præcis samme problem igen om et år, hvis han har ret i sine antagelser.

Til orientering har vi indgået aftale med [klagerens byggesagkyndig] om tætning af inddækning ved skorsten, da der kommer en del vand ind i regnvejr.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab? (hvis ja, hvilket)

Nej"

Af besigtigelsesnotat af 22/3 2024 udarbejdet af selskabets byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Der anmeldes egentlig flere forskellige forhold på taget, men det handler primært om utætheder i en del af taget. Derfor er der konstateret forhøjet fugt i tagrummet/skimmelsvamp.

Der er også tvivl om hældningen på taget. Har valgt at slå det hele sammen i dette notat, da det i dette tilfælde giver mening.

Konklusion

Årsag kan dels tilskrives uhensigtsmæssigt håndværk samt manglende vedligehold af tag.

Hovedgrunden til, at der er forhøjet fugt i tagrummet, skyldes utæthed ved rygninger/grater. Der-til er den del af tagdugen, som er udført i pvc lagt på en måde, så den ikke er helt tæt.

Der har tidligere også været utætheder ved skorstenen, som ved besigtigelsen er udbedret. Men den vandindtrængen som er kommet derfra, skal også medtages i 'ligningen' ift. den mængde fugt som nu er i tagkonstruktionen ved besigtigelsen. Der ses indbygget ventilations ventiler i tagdugen og ude langs tagudhæng, som under normale omstændigheder bør være nok til at kunne tage den kondens som vil komme på indersiden af huset. Men igen pga. uhensigtsmæssigt udført undertag på den del over stue, og manglende ventilbånd i rygninger/grater bliver der forsat tilført vand til tagrummet, som så ikke kan ventileres ud, pga. fugt indholdet er blevet forhøjet. Derfor ses der også større mængde skimmel/svamp i spær/tagdugen.

Huset er opført i 1936, og her er tagkonstruktion/spær også fra. Tagdugen og ud til Decra taget er udskiftet i 1998 (oplyst af sælger i tilstandsrapporten). Der er tale om normal byggeskik ift. opbygning af taget med ventilation, dog med et men ift. område over stue, hvor der ses andet undertag (pvc dug) som er lagt uhensigtsmæssigt og ikke er tæt. Her er der heller ikke ventiler i tagdugen.

Den forhøjede fugt i tagrummet må anses som følge af de utætheder, som ses i tag og undertag. Altså skimmel og svamp i tagdugen og spær, stedvis også opfugtet isolering. Der ses ikke følgeskader i selve loftet til stueetagen ved besigtigelsen.

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, og har været medårsag til forøget fugt i tagkonstruktionen over tid, og vil, hvis der ikke gøres noget, forværre tagspær m.m. inde for en årrække.

Taget er som udgangspunkt tæt på ca. 75 procent af taget, men ikke på de sidste 25 procent, hvor pvc-dugen er lagt. Og pga. manglende vedligehold af bl.a. ventilbånd, kommer der nu vand ind i tagkonstruktionen. Taget har kun holdt tæt pga. ventilbåndet, men når det ikke er der, vil taget være stedvis utæt.

Der er stillet en række spørgsmål til, hvordan taget er udført bl.a. ift. hældning. Der er vedlagt monteringsvejledningen, som fortæller at taghældninger under 12 grader skal have undertag. Huset har et minimumsfald på 10,4 og opad og har også undertag. Der er også sat spørgsmålstegn ved måde man har opsat gips omkring loftlem, dette er ikke ulovlig eller i sig selv en skade.

...

Der er hentet byggesag ned fra ... tekniske forvaltning, byggesagen er fra 1935 og viser husets eksisterende tagkonstruktion. Der er forud for overtagelsen af huset (en del år), oplagt ståltag (produkt navn). Med to forskellige typer undertag af banevare.

Plantegning af tagrummet på huset med mærkeret områder, af forskellige anmeldte forhold.

[Plantegning]

[grøn markering på plantegning] Undertag af armeret pvc dug

[rød markering på plantegning] Grater som står åbne, og regnvand m.m. kan komme igennem til åbent undertag.

[blå markering på plantegning] Område med mistanke om svamp (ikke skimmel)

Principskitse: Snit af huset fra byggesag 1935 (spær konstruktion forsat eksisterende).

[Skitse]

Tagkonstruktionen er opbygget som følgende:

- Decra ståltag
- Taglægter
- Afstandslister
- Undertag af to forskellige banevarer (tekstil og armeret pvc).
- Oprindelige spær konstruktion.
- Vandret isolering ca. 100 mm.
- Der er etableret ventilations hætter i tagflade og udhæng.

Taghældninger målt i grater. Der ses to hældninger på taget.

Stor hældning på 13,4 grader.

Lav hældning på 10,4 grader

Principskitse: Tagsamling ved rygninger/grater.

[Skitse]

Tagbeklædning er opbygget efter [produkt navns] monteringsvejledning.

Ved rygninger og grater er der brugt lige rygninger, som er lagt på taglægter.

Mellem rygning/grater og tagflade er der lagt ventilbånd, som der dog ikke ses mange af ved gennemgangen. Der ses også forholdsvis stor afstand mellem rygning og tagflade samt stort mellem-

rum mellem tagpladerne under rygning/graterne. Hvorfra vand/fygesne vil komme ind under taget.

Kondens/fugt på tagdugen

Foto 1 – Her ses tagdugens underside med store mængder kondens.

Foto 2 – Her i samme område af taget, også med stor mængde kondens/vand.

[Skitse indsat]

Foto 3 – Ved overlappning af tagdug ses der kondens/vand på dugen.

Foto 4 – Også ved spær og tekstildug ses der fugt/kondens.

Spær og svampFoto 5 – Ved enkelt spær ses der særlig meget hvid belægning

Foto 6 – Det kan godt ligne svamp (hvid rådsvamp eller tømmersvamp)

[Skitse indsat]

Foto 7 – Der ses en del belægninger som kan være skimmel eller start svamp

Foto 8 – Belægningen ses flere steder, primært i øverste del af spærfagene

Fugtmåling i spær konstruktion med instiksmålerFoto 9 – Her ses laveste måling på 15,2 % fugt i bund af spær mod vandret isolering.

Foto 10 – Her ses højeste fugtmåling på over 28 % (44,1 %) i spær del op mod tagdugen.

[Skitse indsat]

Foto 11 – Her måles der igen over 28 % fugtindhold i træet.

Foto 12 – Også her er målingen højere end 28 %

Synlige utætheder i undertag/tagFoto 13 – Her ses der dagslys fra grat over tagdugen

Foto 14

[Skitse indsat]

Foto 15 – Her ses der en del vand som ligger i tagdugen under sted hvor der kommer dagslys ind på taget

Foto 16 – Der ses stedvis vand som ligger på tagdugen

Gennemgang af ventilation af tagrummetFoto 17 – Her ses ventil i tagdug

Foto 18 – Her ses lys fra udhæng, hvor der bl.a. er monteret rosetter.

[Skitse indsat]

Foto 19 – Igen ses der lysindfald fra ventilation i udhænget

Foto 20

Gennemgang af rygninger og graterFoto 21 – Taghætte fra ventiler i tagdugen.

Foto 22 – Her ses stykke af ventilbånd, som der ikke ses megen af i rygning/grater (er faldet ud) Foto taget ovenfor af tagkonstruktionen

Foto 23 – Her ses større åbning mellem grat og tagflade.

Foto 24 – Igen ses der åbning uden ventilbånd i grater

Gennemgang af taghældningerFoto 25 – Her måles hældning på tagflade som viser 12,6 grader

Foto 26 – Andet sted viser hældning 11,0 grader

Foto taget ovenfor af tagkonstruktionen

Foto 27 – Her måles der 10,4 grader som det laveste sted på taget

Foto 28

Tilstandsrapport

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

104476

Se punkt 29 side 16 i tilstandsrapporten
Se punkt 30 side 16 i tilstandsrapporten
Se punkt 31 side 16 i tilstandsrapporten."

Af monteringsvejledning fra Decra fra juli 2017 fremgår det bl.a.:

"Decra kan anvendes på nye og eksisterende tage med en taghældning på min. 12 ° (20 cm pr. m) uden undertag. Decra kan også anvendes direkte på eksisterende, lette tagkonstruktioner med tagpap, bølgeplader eller skifer uden at fjerne det eksisterende tag. Decra er et let tag (ca. 7 kg/m²). Konstruktionen vil ikke blive overbelastet. Decra kan også anvendes med undertag af et dif-fusionstæt eller diffusionsåbent undertag.

Fast undertag

Decra kan yderligere monteres på tage med hældning min. 8° (14 cm pr. m), hvis der samtidig anvendes et fast undertag. Ved taghældning mellem 8° og 15°, hvor der ønskes et undertag, skal der anvendes fast undertag på brædder eller krydsfiner. Der skal udføres min. 45 mm ventilationspalte mellem isolering og undertag. Afstandslister udføres af min. 25 x 45 mm trykimprægnerede lister. Der henvises til Træ 54 om faste undertage."

I mail af 4/4 2024 til klageren har selskabets byggesagkyndige bl.a. anført:

"Da jeg efter besigtigelsen har gennemgået billeder, målinger m.m. og gennemgået tagproducentens montageanvisninger. Vurderede jeg, det ikke vil give mening at komme ud med tømrer for at åbne top i taget. Hovedformålet med at komme ud med tømrer, skulle være at undersøge om evt. dele af gammelt tag forsat skulle ligge under ståltaget. Hvilket jeg efterfølgende ud fra mine billeder i tagrummet, ikke kan se muligt pga. tagdugen er lagt ned på selve spærrende. Det vil kræve, at der ikke ligger noget over ved monteringen. Derfor vil det ikke give mening at komme ud på en ny besigtigelse med tømrer."

I mail af 23/5 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har behandlet jeres anmeldelse, efter vores konsulent ... har besigtiget de anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionen.

For overblikkets skyld har jeg valgt at opdele afgørelsen, da der er påpeget flere forskellige forhold.

Taghældning

Det er oplyst i anmeldelsen, at [klagerens byggesagkyndig] har påpeget hældningen på taget - dette fordi det virker som om, at taghældningen er for lav i forhold til de foreskrevne regler for Decra tage. Ved besigtigelsen blev taghældningen målt til at have en minimumshældning på 10,4 grader, så taghældningen er altså ikke for lav i forhold til producentanvisningen for tagtypen, der foreskriver, at minimumshældning med undertag er 8 grader. Jeg har vedhæftet monteringsvejledningen, hvor I kan se det i skemaet på side 4.

Forholdet behandles derfor ikke yderligere, da det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskipteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 3.1.

Gips omkring loftlem

Det er påpeget, at der i loftrummet er opsat gips i et område omkring loftlemmen.

Hvorfor man har valgt at bygge en form for kasse/væg af gips omkring loftlemmen, vides ikke, men det har formentlig været tænkt som en form for beskyttelse for ikke at støde direkte på isolering når man åbner loftlemmen. Hvis I ikke ønsker, at det skal være der, kan gipsen blot fjernes.

Forholdet er ikke ulovligt og udgør i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 3.1.

Utæt tag, fugt/kondens og svamp i tagrum

Det er oplyst i anmeldelsen, at der er konstateret fugt/kondens og skimmelsvamp på undertaget og på flere spærslag. Det er påpeget, at taget har en forkert opbygning (Decra tagplader lagt på tagpap) der gør at taget ikke kan ånde, og at der derved skabes kondens/fugt/simmel. Den opbygning, som der påpeges af [klagerens byggesagkyndige] er ikke korrekt, da Decra pladerne ikke ses lagt på tagpap. Der er tale om et Decra tag (stålplader med undertag), som er udført i 1998. Der er anvendt to forskellige typer undertag/tagdug, og hvorfor man har valgt at udføre det med to forskellige slags vides ikke. Ved en fjerdedel af taget (over stuen) ses der anvendt PVC tagdug og for resten af taget ses der anvendt en tekstil tagdug.

Jeg kan forstå på konsulenten, at der er kommet en del vand ind i tagkonstruktionen ved skorstenen, fordi inddækningen var utæt (anmærket med rødt hus i tilstandsrapporten – se nr. 2). I har efter overtagelsen tætnet og udbedret årsagen. Der er som følge af anmærkning nogle indvendige følgeskader, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, da forhold som er nævnt i tilstandsrapporten ikke dækkes - jeg henviser til betingelsernes punkt 4.1.

Årsagen til, at der er forhøjet fugt og kondens i tagrummet skyldes en kombination af flere ting. Vi kan konstatere, at der udvendigt på tagfladen er en utæthed ved mellem tagfladen og rygning/grater på grund af manglende ventilbånd/rygningsbånd. Der vil derfor kunne trænge vand ind ved disse åbninger. Derudover er der i en fjerdedel af tagrummet (den del af taget over stuen) anvendt

en tagdug som er udført i PVC, og vi kan se, at der kan trænge vand ind ved samlingerne på denne tagdug, fordi den ikke er lagt korrekt og derfor ikke er tæt. Der har også været utætheder ved skorstenen, som tidligere nævnt, og en del af den fugt der er i tagrummet kan henføres hertil.

Konsulenten har kigget på ventilationen af taget, og der ses indbygget ventilationsventiler i tekstil tagdugen og ventilation ude langs tagudhæng, som under normale omstændigheder (hvor taget ikke er utæt) fint kan ventilere tagrummet. Ventilationen har været udfordret fordi der er kommet rigtig meget vand ind flere steder fra, og det er også derfor der ses fugt og kondens, fordi ventilationen ikke i sig selv har kunne tage og absorbere al den vand og fugt mængde der er trængt ind i konstruktionen på grund af utætheder.

Jeg kan tilbyde dækning til udbedring af 2 forhold:

- Rygninger og grater eftergås ift. manglende ventilbånd/rygningsbånd, som er faldet ud eller nedbrudt.
- Tagdug mod vest (pvc delen) er lagt meget dårlig og leder vand ind i tagrummet. Tagdugen bør derfor udskiftes. Ca. 25 – 30 m² tag skal derfor afmonteres og lægges i depot. Lægter og lister fjernes, tagdug fjernes for montering af ny tagdug med ventiler. Herefter genmonteres afstandslist, lægter og tagbelægning.

Til brug for erstatningsopgørelsen bedes I indhente et udspecificeret tilbud på ovenstående arbejde og sende det til mig. Jeg vil herefter vurdere om erstatningen kan opgøres som i tilbuddet. Der gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skadeårsag, og der vil derfor ved erstatningens udbetaling fratrækkes 2 x 5.000 kr., da der dækkes og udbedres to forskellige skadeårsager.

For hvad angår følgeskaden indvendigt i tagrummet, så dækkes det ikke på grund af anmærkningerne i tilstandsrapporten (nr. 29, 30 og 31), og der er på baggrund heraf taget følgende forbehold i jeres forsikringspolice:

'Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens spær, undertag... jf. tilstandsrapporten som følge af fugt'.

Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten og som man som potentiel køber dermed har været vidende om, forinden købsaftalens indgåelse, dækkes ikke jf. betingelsernes punkt 4.1."

I mail af 26/8 2024 til [byggefirma 2] har klageren bl.a. anført:

"Vi har overtaget et hus, hvor det ikke står så godt til med taget, som ti...[tekst mangler]... os vide. Vi tror selv, det står værre til end forsikringen, da deres håndværker fo...[tekst mangler]... meget fugtige spær over det hele og sagde ordret at "det er kritisk". I f...[tekst mangler]... skal nedenstående laves:

'- Rygninger og grater eftergås ift. manglende ventilbånd/rygningsbån...[tekst mangler]... eller nedbrudt.

- Tagdug mod vest (pvc delen) er lagt meget dårlig og leder vand ind i ...[tekst mangler]... Tagdugen bør derfor udskiftes. Ca. 25 – 30 m2 tag skal derfor afmonteres og lægges i depot. Lægter o...[tekst mangler]... tagdug fjernes for montering af ny tagdug med ventiler.

Herefter genmonteres afstandslisters, lægter og tagbelægning'.

Huset er en bungalow på 73 kvm fra 1936. Taget er et Decra fra 19...[tekst mangler]...

Vil I give to tilbud;

1: på hvor meget ovenstående vil koste?

2: på at skifte hele taget?"

I mail af 28/8 2024 til klageren har [byggefirma 2] bl.a. anført:

"Tak for din henvendelse og øv for en situation I står i. Jeg kan allerede nu ud fra beskrivelse og luftfoto fortælle, at vi ikke kan tilbyde en reparation. Det ville desuden være et gigantisk økonomisk selvmål, og jeg vil ikke kunne stille garanti på arbejdet, da materialerne og tagdækningen er så gammelt, som det er. Jeg kan dog godt give et tilbud på et nyt tag. Hvad tænker du om det?"

I mail af 28/8 2024 til [byggefirma 2] har klageren bl.a. anført:

"Ja, det tænkte jeg nok. Du må meget gerne komme med et tilbud på nyt tag."

Ankenævnet for Forsikring

20.

104476

I mail af 3/9 2024 til klageren har [byggefirma 3] bl.a. anført:

"Hermed fremsendes tilbuddet som aftalt."

I mail af 3/9 2024 til [byggefirma 3] har klageren bl.a. anført:

"Kan du skrive 3 linjer om hvorfor I ikke kan reparere taget."

I mail af 3/9 2024 til klageren har [byggefirma 3] bl.a. anført:

"Jo selvfølgelig. Man kan ikke skifte undertag på kun et udsnit af taget, da taget er et valmet og undertag overlapper hinanden på grater, det betyder at man skal have alle plader, klemmelister og lægter af for at kunne udføre arbejdet korrekt. Lige nu er alle rygninger på valme (grater) lavet forkert og skal nedtages og laves korrekt. Se på billedet der er vedhæftet. Min anbefaling med kun 10 grader på taget vil ikke være en Decra løsningen, da vi arbejder i en gråzone ang. hældning. Anbefalingen vil være at lægge et nyt tagpap tag med korrekt udluftning".

Af tilbud af 3/9 2024 udarbejdet af [byggefirma 3] fremgår:

"Indhold i tilbud på Tagpap på hældnings tag (Tilbud [nummer])"

Stillads 3,1 - 6m (højde til tagfod) 0-35gr. (Hus)

Opsætning og nedtagelse af stillads, samt evt. dagsleje.

Nedtagelse og bortkørsel af Decra tag (Hus)

Nedtagelse og bortkørsel af det eksisterende Decra + undertag, inkl. container.

10 stk Klipfisk til udluftning af eksisterende tagrum. (Hus)

Levering og montering af ny klipfisk til udluftning af eksisterende tagrum.

Kran tillæg

Kran

50 cm. udhæng i træ (Hus)

Montering af nye hvide 19x100 mm udhængs brædder ved stern, ca. bredde 50 cm.

Sortmalede sternbrædder (Hus)

Afmontering af de eksisterende sternbrædder, samt montering af nye 25 x 175 mm sortmalede trykimprægnerede sternbrædder. Monteres på de eksisterende spær ender.

Nye Zink-tagrender (Hus)

Levering og montering af 5" zink-tagrender. Levering og montering af nye nedløb med holder, knæk og brøndkraver. Tagrenderne monteres med original tagrendelim.

1 stk Skorstensinddækning på tagpap (Hus)

Levering og montering af ny skorstensinddækning.

Tagpap på bungalow 2-lag

Ny 2-lags tagpapdækning. Levering & montering af 2-lags ny tagdækning, montering af [produkt-navn 2] underpap, montering [produkt navn 3] over pap (i brudte baner). Montering af 30cm ind-dækningsstrimmel ved stern og inddækninger.

Træunderlag på hældningstage.

Levering og montering af nyt træunderlag

I alt inkl. moms

298.197 kr."

I mail af 31/10 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført: "Vi har brugt lang tid på at kontakte en del tagfirmaer. Mange ville på ingen måde pille ved sagen og alene ud fra beskrivelsen fra jer vurderer de, at det er et håbløst projekt.

Det er dog lykkedes os at få to firmaer ud og kigge og begge firmaer siger det samme: Hældningen på taget er forkert.

I skriver:

'Ved besigtigelsen blev taghældningen målt til at have en minimumshældning på 10,4 grader, så taghældningen er altså ikke for lav i forhold til producentanvisningen for tagtypen, der foreskriver, at minimumshældning med undertag er 8 grader. Jeg har vedhæftet monteringsvejledningen, hvor I kan se det i skemaet på side 4.'

På side fire står der:

'Minimum taghældning uden undertag 12 grader, minimum taghældning med undertag er 8 grader.'

[Indsat skema – tekst mangler]

Derudover står der på side 10:

'Decra kan yderligere monteres på tage med hældning på minimum 8 grader (14 cm pr. m), hvis der samtidig anvendes et fast undertag. Decra kan anvendes på nye og eksisterende tage med en taghældning på min. 12 grader (20 cm pr. m) uden undertag'.

'Tagfladen

Decra kan anvendes på nye og eksisterende tage med en taghældning på min. 12 grader (20 cm pr. m) uden undertag. Decra kan også anvendes direkte på eksisterende, lette tagkonstruktioner med tagpap, bølgeplader eller skifer uden at fjerne det eksisterende tag. Decra er et let tag (ca. 7 kg/m²).

Konstruktionen vil ikke blive overbelastet. Decra kan også anvendes med undertag af et diffusionsåbent eller diffusionslukt undertag.

Fast undertag

Decra kan yderligere monteres på tage med hældning min. 8° (14 cm pr. m), hvis der samtidig anvendes et fast undertag. Ved taghældning mellem 8° og 15°, hvor der ønskes et undertag, skal der anvendes fast undertag på brædder eller krydsfiner. Der skal udføres min. 45mm ventilationsspalte mellem isolering og undertag. Afstandslisters udføres af min. 25x 45 mm trykimprægnerede lister. Der henvises til [produkt navn 4] om faste undertage'.

Vi har tagdug, men intet fast undertag. Ergo er taghældningen på 10,4 grader ikke korrekt - og det værende ifølge både Decra monteringsvejledningen og de to tagfirmaer.

Som tillæg siger begge tagfirmaer, at selv hvis ikke hældningen havde været forkert, så ville det ikke kunne lappes på en måde, de ville kunne stå inde for. De påpeger i øvrigt at det formentligt heller ikke ville kunne betale sig rent økonomisk, da arbejdstiden på at lappe, sætte sammen, tage ned og sætte på igen ville være dyrere, end at lægge et nyt tag.

Udover den forkerte hældning, er opbygning af dele af taget, som I også selv nævner, forkert. 'Tagdugen' er i følge [byggefirma 3]:

'...en armerings-presenning, der ikke er lagt korrekt. Over hele taget ses manglende ventilbånd og rygningbånd, hvorfor der trænger vand ind og man fra tagrummet kan kigge direkte op i himlen. Der er for lidt plads mellem graterne til skumgummi. (Hvis der overhovedet har været noget). Hvorfor det ikke ville kunne tættes ordentligt. At skulle fjerne en underdug og lægge i forlængelse af en anden underdug ville de ikke kunne stå inde for.

Man kan ikke skifte undertag på kun et udsnit af taget, da taget er et valmet og undertag overlapper hinanden på grater, det betyder at man skal have alle plader, klemmelister og lægter af for at kunne udføre arbejdet korrekt.

Lige nu er alle rygninger på valme (grater) lavet forkert og skal nedtages og laves korrekt. Se på billedet der er vedhæftet. [Foto]

Min anbefaling med kun 10 grader på tage vil ikke være en Decra-løsning, da vi arbejder i en gråzone ang. hældning. Anbefalingen vil være at lægge et nyt tagpap tag med korrekt udluftning. Mvh. ...'

[Mail fra byggefirma 2 klippet ind i mailen:]

'Hej [klageren]. Tak for din henvendelse og øv for en situation I står i. Jeg kan allerede nu ud fra beskrivelse og luftfoto fortælle at vi ikke kan tilbyde en reparation. Det ville være desuden være et gigantisk økonomisk selvmål og Jeg vil ikke kunne stille garanti på arbejdet, da materialerne og tagdækningen er så gammelt som det er. Jeg kan dog godt give et tilbud på et nyt tag. Hvad tænker du om det?'

Konklusionen blev i sidste ende, at selv hvis ovenstående blev lavet til en pris, der nok var tæt på et nyt tag, ville man formentlig ende i samme situation medmindre man skifter til tagpap eller fast undertag med Decra.

Udover ovenstående har vi fundet, at der er en løs og u isoleret aftræksslange fra (nu tidligere) emhætte, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvilket også har været garant for at skabe det fugtige miljø.

Konsulenten, ..., som var ude og besigtige taget, mente ikke at det var nødvendigt at lægge presenning eller anden afdækning over taget, hvorfor dette ikke er gjort.

Vi har vedhæftet relevant dokumentation fra tagfirmaerne".

I mail af 11/11 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Policeforbehold

Som I allerede er blevet gjort opmærksom på, er der i jeres ejerskiftepolice indtegnet en særlig undtagelse, der beskriver, at forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens spær, undertag og beklædning/belægning i kælder jf. tilstandsrapporten som følge af fugt.

Forhold der er omfattet af en særlig undtagelse, er aldrig en del af forsikringens dækningsomfang, idet I allerede ved indtegnings er blevet gjort bekendt med forbeholdet. Se punkt 2.1 i forsikringsbetingelserne.

Tagets hældning

Det er ikke tagets hældning, som er årsag til vandindtrængende, men derimod utæthederne. Forholdet omkring taghældningen udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand – se punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Da forsikringen er indtegnet med udvidet dækning, har jeg ligeledes taget stilling til om tagets hældning er omfattet af den ulovlige bygningsindretning. Det forhold at producentens vejledning ikke er overholdt udgør ikke en skade på den udvidet dækning. Ulovlig bygningsindretning er alene omfattet af den udvidet dækning, hvis det er i strid med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet – se punkt 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Bygningen er opført i 1936. Et bygningsreglement finder kun anvendelse, hvis der i bygningsreglementets gyldighedsperiode er blevet foretaget en væsentlig ombygning – se byggelovens § 2.

At sælger i sin ejertid har udskiftet tagbelægningen fra tagpap til ståltag udgør ikke en væsentlig ombygning, der opfylder kravet i byggelovens § 2.

Forholdet omkring taghældningen er ikke omfattet af forsikringen – se punkt 3.1 og 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Udbedring

Da min kollega tidligere har givet dækningstilsagn til udskiftning af tagdug i PVC mod vest (under-tag), vil vi selvfølgelig fortsat stå ved dækningstilsagnet. Dette til trods for forbeholdet på policen.

Som jeg forstår på jeres mail, har I rettet henvendelse til to forskellige håndværkere, som ikke vil udføre arbejdet i henhold til den af os anviste udbedringsmetode, da de ikke vil stå inde for arbejdet og mener, at tagbelægningen helt skal udskiftes. Jeg har derfor bedt konsulenten indhente tilbud på udbedring af det, som der er givet dækningstilsagn til fra forsikringens side i afgørelse af 23. maj 2024.

Når tilbuddet foreligger, vil jeg vende retur overfor jer".

I mail af 10/12 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Jeg synes, at I tager det faktum, at hældningen er for lav lidt for let. Ingen ved reelt hvad konsekvensen af det er eller har været. I har i første omgang konstateret, at hældningen var helt fin med henvisning til producentens anvisninger. Når vi så påpeger at taget jf. producentens anvisningen faktisk **har** en for lav hældning, er det pludselig ligegyldigt, hvad producenten skriver.

Jeg vil mene, at taghældningen er et fysisk forhold ved bygningen, som giver nærliggende risiko for skader. Vandet har sværere ved at løbe af, hvilket giver større risiko for vandindtrængning, som gør at taget hurtigere bliver nedbrudt og derfor har en kortere levetid. Det kan ligeledes give skader på øvrige bygningsdele og til syvende og sidst forringe boligens værdi.

Jeg tænker også, at man jf. byggeloven har et krav om at et tag, skal have en sådan hældning at regn og smeltevand kan løbe ordentligt fra, hvilket må være et problem i vores tilfælde da hældningen er for lav jf. producentens anvisninger.

Så der er flere faktorer, som jeg ser det, og ikke bare at tidligere ejer har lagt et ståltag oven på et oprindeligt tag til tagpap.

Men hensyn til udbedring, så har jeg forsøgt at få hentet tilbud på:

- *'Rygninger og grater eftergås ift. manglende ventilbånd/rygningsbånd, som er faldet ud eller nedbrudt.*
- *Tagdug mod vest (pvc-delen) er lagt meget dårligt og leder vand ind i tagrummet. Tagdugen bør derfor udskiftes. Ca. 25 - 30 m2 tag skal derfor afmonteres og lægges i depot. Lægter og lister fjernes, tagdug fjernes for montering af ny tagdug med ventiler. Herefter genmonteres afstandslist, lægter og tagbelægning'.*

Det var kun muligt at få to firmaer til at komme ud, da resten afviste os allerede i telefonen. Deres udgangspunkt er, at der er alt for mange ubekendte ved at gøre det på den måde. Tagbelægningen er for skrøbelig, rygninger og grater ligger på en sådan måde, at man skulle have det meste af taget af, ligesom garantien ikke ville kunne blive opfyldt, da hældningen på taget er for lav ifølge forskrifterne, så firmaerne ville aldrig kunne garantere for, at taget vil være tæt.

Vi er interesseret i, at tingene bliver gjort ordentligt, så vi ikke skal til at bøvle med noget andet på taget om 3 år, fordi der blev lavet en lappeløsning, som anvendte byggefirma eller forsikringsselskab ikke vil stå på mål for. Vi har købt et hus i den tro på, at det eneste, der skulle laves på taget, var inddækningen ved skorstenen, jf. tilstandsrapporten.

At vi nu er ude i, at taget er konstrueret forkert på flere måder, hvilket kan forårsage skader på murværket og forringelse af boligen, var ikke det vi skrev under på i sin tid."

I mail/tilbud af 11/1 2025 til selskabet har [byggefirma 1] bl.a. anført:

"Som aftalt fremsender jeg tilbud på denne opgave.

Tilbuddet omhandler følgende.

- Opsætning af stillads inkl. leje.
- Afdækning af tagflader fra dag til dag.
- Demontering af Decra tag som ligger i depot på stillads (2 tagflader efter aftale med ...)
- Demontering af eksisterende Decra rygninger (på hele taget).
- Demontering af eksisterende taglægter.
- Levering og montering af undertag samt afstandslist (undertaget afsluttes over grat samt afvander i udhæng)
- Levering og montering af nye taglægter.
- Genmontering af eksisterende Decra tag.
- Levering og montering af rygningsbånd på hele taget.
- Genmontering af eksisterende Decra rygninger.
- Bortskaffelse af affald.

Pris: 107.220,00 + moms.

Forbehold.

- At der er afstandslistes på eksisterende undertag (ellers vil taghøjderne ikke passe, når det nye undertag er lagt).
- Der kan ikke gives garanti på udført arbejde, da taghældning er under undertagsleverandørs anvisning.
- Der er afsat 8.500 kr. + moms til indkøb af tagmateriale som ikke kan genbruges, hvis beløbet overskrides, vil der komme en merpris på dette.
- Det nye undertag vil afvande i eksisterende udhæng.
- For råd og svamp i selve tagkonstruktionen."

I mail af 31/1 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Vi har nu modtaget tilbud på det, som der er givet dækningstilsagn til fra forsikringens side af.

Tilbuddet fra [byggefirma 1] lyder på kroner 134.025,00 inkl. moms, som erstatningen opgøres til.

Ifølge konsulenten vil den bedste løsning være, at der lægges tagpap på – dette grundet taghældningen, dog er det ikke en udgift, som forsikringen dækker, men I må gerne benytte den opgjorte erstatning som et tilskud hertil.

Arbejdet kan nu igangsættes, og I skal være velkommen til at benytte jer af tilbuddet fra [byggefirma 1]. Såfremt I ønsker at benytte jer af egen håndværker, vil en eventuel merudgift være for jeres egen regning.

I skal være opmærksom på, at håndværkeren ikke kan give garanti på arbejdet grundet taghældningen, hvorfor I selv skal bekoste udgiften til taghældningen, hvis I ønsker garanti for det udførte arbejde, som håndværkeren laver."

I mail af 21/5 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Vi ønsker at klage, da denne sag er blevet bagatelliseret fra starten, da man fra jeres side har underkendt det faktum, at hældningen på hele taget er for lav. Den røde tråd i denne sag er hældningen. Hældningen er grunden til, at taget er så medtaget efter så få år, udtaget er råddent, da vandet ikke løber ordentlig fra. Hældningen er målt til under 10 grader på et Decra-tag uden fast undertag og i øvrigt et tag, der generelt er lagt forkert.

Ud over at hældningen er for lav, så er taget ligeledes mangelfuld i form af grater og rygninger. Der er et område på 30-40 procent af taget, hvor underdugen og det øvrige er lagt forkert, hvorfor der er kig til himmel. Så faktum er, at taget ikke er i den stand, som der stod på tilstandsrapporten og taget kan ikke udbedres pga. hældningen er for lav.

Jeg har haft 3-4 tømrere ude og kigge på taget for at komme med tilbud på, hvad det ville koste at få lavet. (Dette på opfordring fra forsikringen). Samtlige firmaer tilkendegav, at de ikke ville kunne stille nogen garanti for arbejdet, da hældningen var for lav, og de derfor ikke måtte fjerne taget udbedre og ligge det på igen, da det så ville være lagt forkert. En ordentlig reparation og udbedring ville kræve at man udskiftede lægterne og gav dem den rigtige hældning, hvilket i sidste ende

ville koste mere end et nyt tag. Dette melder jeg tilbage til forsikringen, som vil have deres egen håndværker ud og give et tilbud.

Nu stod jeg selv lige ved siden ... (håndværkeren forsikringen havde bestilt), som gav tilbuddet og han gjorde det rimelig klart over for konsulenten, at man måtte erkende, at der var et problem, da han havde målt hældningen til under 10 grader, og derfor ikke kunne give noget garanti for det arbejde, der blev foretaget. Det var konsulenten rimelig ligeglad med, det var forsikringens problemstilling. Håndværkeren sagde præcis det samme, som vi havde hørt fra alle de andre.

Derfor overrasker det meget utrolig meget, at det tilbud vi har fået fra forsikringen, er uden garanti. I min verden udbedrer man ikke skaden ved at udføre det arbejde som forsikringen kommer med i tilbuddet, man udskyder det bare nogle år. Jeg forstår ikke, at forsikringen kan komme med et tilbud, som i min verden er fiktivt, da firmaet aldrig ville udføre det arbejde medmindre, der stod et forsikringsselskab og konsulent på sidelinjen og pressede på. Et normalt tænkende menneske ville aldrig acceptere et tilbud fra en håndværker på udbedring af tag, hvor håndværkeren ikke kan stå inde for arbejdet og ikke giver garanti. For slet ikke tale om husforsikringen, som aldrig kommer til at dække noget som helst ved det tag, da de kan henvise til det accepterede tilbud uden garanti.

I erkender ikke det faktum at hældningen er for lav, som en skade eller byggeteknisk/konstruktionsfejl, selvom det er hele problemet i denne sag, taget kan ikke blive lavet ordentligt, medmindre hældningen er korrekt, fordi de fleste håndværkere heldigvis holder sig til de relevante byggetekniske og konstruktionsmæssige regler jf. bygningsreglementet.

Vi ønsker at få et tilbud på udført arbejde, hvor man kan stå inde for det der bliver lavet og stiller en garanti, ligesom taget skal leve op til de nuværende byggetekniske og konstruktionsmæssige regler jf. byggereglementet, så vi ikke står her igen om 2 år, fordi det ikke er udført ordentligt. Taget er lagt forkert og skal derfor laves ordentligt."

I mail af 13/6 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Det, der er meddelt dækning til, er 2 reparationer. En reparation som vedrører manglende rygning/bånd/tætningsbånd ved rygning og en som vedrører partielt udskiftning af undertag, som er lagt med forkert overlæg.

Jeg forstår, at jeres klage vedrører selve hældningen på taget, som I mener medfører øget slid på tagbelægningen, og derfor ønsker I udskiftning af tagbelægningen til tagpap i forbindelse med ovenstående reparationer.

Der er ikke konstateret skader på selve tagbelægning (Decra-pladerne), som altså fortsat er intakte. Dette stemmer også fint overens med, at Decra-plader, også ifølge anvisninger kan ligge med ned til 8 graders hældning (på jeres tag er det målt til 10,4).

Grunden til, at man anbefaler fast undertag ved lavere hældning er, at lavere hældning også medfører en teoretisk større risiko for, at der kan komme vand ind ved samlinger mm. i forbindelse med kraftigt vejr (slagregn eller lignende) – altså det som et undertag er ment til at tage. Faste undertage er erfaringsmæssigt holdbare i længere tid end undertag af banevare, hvorfor man anbefaler fast frem for banevare. Det forhold, at man har anvendt et andet undertag, er dog ikke i

sig selv en skade, og det har da også – bort set fra ved de steder, hvor undertaget ikke er med korrekt overlæg, vist sig at holde siden opførelsen for mere end 25 år siden.

Uanset hældning på taget, er et undertag (uanset om det er fast eller af banevare) ikke ment til at skulle tage deciderede utætheder, som det vi har konstateret ved f.eks. skorsten og rygninger/grater.

Det er således ikke i sig selv en fejl, eller i strid med anvisninger, at taget er lagt med lav hældning eller andet.

For så vidt angår garanti-spørgsmålet, udgør ejerskifteforsikringen en reparationsforsikring. Der er ikke krav om, at en håndværker skal yde garanti for reparation af allerede opbyggede konstruktioner, når der foretages en reparation. Det er hverken ulovligt eller forkert at lave reparationer på allerede opførte bygningsdele – heller ikke selvom anvisningerne ikke er fulgt fra start.

Håndværkeren vil naturligvis skulle stå inde for sit eget arbejde, herunder at han ligger undertaget med de korrekte samlinger, som er det vi har meddelt dækning til, ligesom han skal stå inde for, at han fastgør pladerne korrekt, når de oplægges.

Håndværkeren skal dog ikke stå inde for, at taget i forbindelse med opførelsen for mere end 25 år siden, er lagt med lavere hældning end producenten anbefaler, da ændringer i hældningen i sig selv ikke er omfattet af det der skal repareres.

Der er ikke påvist forhold ved selve tagbelægningen (Decra-pladerne), som går ud over sædvanligt slid, hvilket også er baggrunden for, at de demonterede tagplader, vil kunne anvendes efter undertaget er repareret – Det er således heller ikke påvist, at der ved jeres overtagelse var nærliggende risiko for skader, som følge af tagbelægningens hældning (og herunder standen på tagpladerne).

Tagbelægningen er ældre, men det kan ikke i sig selv begrunde, at der er skader derved, som kan begrunde en komplet udskiftning af taget. Som I selv skriver, vil I formegentlig i fremtiden skulle udskifte jeres tag, når det opnår en alder, som gør, at det har udtjent sin levetid – det vil dog høre under sædvanligt vedligehold. I dette tilfælde er der ikke konstateret skader, som skyldes selve decrapladernes stand, ligesom der heller ikke er påvist, at hældningen i sig selv, skulle have medført at Decra-pladerne er af ringere stand, end hvad der kan forventes af et mere end 25 år gammelt ståltag (Decra-tag).

Ud fra det, vi har konstateret ved taget, er der ikke noget i vejen for, at selve tagbelægningen, med sædvanlig god vedligeholdelse, kan holde i flere år endnu. Det er forståeligt, hvis I ønsker at tage vedligeholdelsen på forkant, og mindske vedligeholdelsen ved at skifte taget allerede nu. Det går dog ud over, hvad vi som ejerskifteforsikring kan tilbyde at dække. Som skadesbehandleren beskriver, er I velkomne til at anvende erstatningen, som et tilskud til en renovering af hele taget.

På baggrund af ovenstående kan jeg ikke kritisere skadesbehandlerens afgørelse om, at der ikke er påvist skader, som nødvendiggør en komplet udskiftning af Decra-taget til et tagpaptag."

I mail af 4/8 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Reparationen, som I dækker, kan ikke udføres i overensstemmelse med gældende anvisninger, og håndværkeren ønsker derfor ikke at give garanti for arbejdet. Dette er også bekræftet af flere andre fagfolk vi har været i kontakt med.

Vi kan ikke acceptere en løsning, der ikke er fagligt holdbar, som ingen ønsker at stå inde for og som efterlader os med den fremtidige risiko og ansvar. Efter samråd med byggerådgiver og forsikringsfolk er vi blevet forelagt, at forsikringsselskaber ifølge principperne om god forsikringsskik, skal optræde rimeligt og sørge for, at løsninger er fagligt forsvarlige og brugbare, hvorfor et tilbud uden garanti ikke kan accepteres.

Vi beder jer anerkende, at vi har krav på en løsning, der lever op til gældende byggetekniske krav, herunder producentens anvisninger og almindelige standarder for tagarbejde. Det indebærer, at arbejdet skal kunne udføres med garanti og fagligt ansvar."

I mail af 21/1 2026 til selskabets byggesagkyndig har selskabet bl.a. anført:

"Jeg behandler ankenævnssagen vedr. [adresse].

Du har været ude og besigtige ejendommen for lang tid siden, nemlig den 8/3 2024. Jeg vedlægger notatet af hensyn til hukommelsen.

Sagen vedrører fugtproblemer i en tagkonstruktion. Du har oplyst, at fugtproblemerne kan tilskrives flere forhold:

1. Utætheder i grater
2. En anmærket utæthed ved skorstenen, som kunden havde udbedret inden besigtigelsen
3. At PVC-undertaget er lagt med forkert overlæg. Dugen dækker 25 % af taget, på resten af taget er der undertag af tekstil

Vi har dækket tætning af graterne og udskiftning af PVC-dugen. Kunden kunne imidlertid ikke finde en håndværker, der ville gå med til en lokal reparationsløsning.

Kundens ene håndværker skriver følgende:

'Man kan ikke skifte undertag på kun et udsnit af taget, da taget er valmet og undertag overlapper hinanden på grater. Det betyder, at man skal have alle plader, klemlister og lægter af for at kunne udføre arbejdet korrekt. Lige nu er alle rygninger på valme (grater) lavet forkert og skal nedtages og laves korrekt. Min anbefaling med kun 10 grader på taget vil ikke være en Decra-løsning, da vi arbejder i en gråzone ang. hældning. Anbefalingen vil være at lægge et nyt tagpap-tag med korrekt udluftning'.

Det lykkedes os at få [byggefirma 1] til at give tilbud på opgaven. Se vedhæftede.

FT holder på, at det ikke er muligt at reparere på det eksisterende tag, og at taghældningen er den grundlæggende årsag til fugt indtrængen:

'Det afgørende forhold i sagen er, at den reparationsløsning, som DBF har tilbudt, ikke kan udføres

håndværksmæssigt korrekt. Flere uafhængige tømrerfirmaer har vurderet, at undertagskonstruktionen er sammensat på en måde, som gør lokal udbedring teknisk uegnet, og at korrekt udførelse forudsætter en samlet udskiftning af tag og undertag. Dette understøttes også af de forhold, DBF selv har konstateret ved besigtigelsen (bilag B)'.

Kan du forklare, hvorfor en lokal reparation godt kan lade sig gøre? Eller evt. få en tømrerkonsulent til det."

I mail af 6/2 2026 til selskabet har [selskabets byggesagkyndig] bl.a. anført: "Vedrørende muligheder og metoder for udbedring af undertag, grader og rygninger, som er gennemgået med kollega ... (tømrerkonsulent), er vi nået frem til følgende konklusion:

Det er altid muligt at foretage lokale udskiftninger af undertag/tagdug på tagflader – også i områder ved grader. En mulig udførelsesmetode er, at de eksisterende Decra-plader i det berørte område afmonteres og henlægges i depot til senere genmontering. Herefter afmonteres lægter klemmelister og den berørte tagdug, hvorefter ny dug oplægges.

Ved oplægning af ny dug skal der ved overgang til eksisterende dug etableres et overlap i henhold til producentens anvisninger for overlægning og tæthed. I forhold til tætning ved grader findes der flere løsninger, eksempelvis at dugen fastgøres til topgradbræt/rygningsbræt, hvorefter gradbånd monteres, og rygningsspladen genmonteres.

En anden mulighed er at opbygge graden som beskrevet i Decra-monteringsvejledningen for grat og valm:

Der anvendes 19 × 50/75 mm trykimprægnerede lister med påmonteret ventilbånd, som monteres oven på tagpladerne. Afstanden udmåles i forhold til den aktuelle rygning. Listerne sømmes over hver anden bølgetop ned i taglægterne, og søm/skruer placeres således, at de sidder bag ventilbåndet.

Monteringen starter ved tagfoden og afsluttes mod kip, og afslutningen udføres som vist i monteringsvejledningen.

Rækkefølgen for sammenskæring er som følger:

Første grat afsluttes med en lige rygning med en flig, der ligger under rygningen og den anden grat.

Den anden grat afsluttes med en flig, der ligger under rygningen. På valmsiden ligger rygningen øverst, og kanten skæres med et lodret snit. Rygningen tilpasses, skæres i smig og monteres, så der

opnås en tæt samling. Samlingen fastgøres med popnitter og dækkes med binder og stengranulat. Rygninger monteres med minimum 100 mm overlæg. Hvis slutrygningen er kortere end 300 mm, bør overlægget øges, så den synlige længde på rygningerne er ens. Hver rygning fastgøres med tre søm/skruer pr. side.

På baggrund af ovenstående to beskrivelser – hvor der allerede er afgivet tilbud på udførelse af den ene metode – vurderes det fortsat at være muligt at udføre en reparation eller udskiftning på en måde, der er både forsvarlig og håndværksmæssigt korrekt".

Klageren har fremlagt fotos (dateret 17/9 2025):

"Billede 1 – 'Ovenstående billede er taget fra vejen, hvor området ved den røde cirkel markerer, hvor skaden er. Hældningen ses også at være meget lav.'

Billede 2 – 'Ovenstående ses samme område som billede 1. Udhænget er begyndt at løsne sig, da vandet ikke kan løbe ordentligt fra og derfor ophobes i udhænget grundet den lave hældning.'

Billede 3 – 'Ovenstående viser den luft, der er ved rygningstenene ved graterne. Man kan se ind på undertaget, som er en løs dug af plastik.' Billede 4 – 'Ovenstående viser den luft, der er ved rygningstenene ved graterne. Man kan se ind på undertaget. Det er tydeligt, selv ude fra vejen'."

Det fremgår af policen og forsikringsbetingelserne:

"Særlig undtagelseForsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens spær, undertag og beklædning/belægning i kælder jf. tilstandsrapporten som følge af fugt.

...

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.

- 3.5 Dækningen er betinget af:at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

16. Udvidet dækningSåfremt 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".

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1936. I 1998 er der lagt et nyt Decra tag. Klageren overtog ejendommen den 30/11 2023 og anmeldte den 7/1 2024, at der var skader på tag og i tagrum i form af

fugt- og skimmelsvamp. Selskabet har meddelt dækning til udbedring af utætheder i grater/rygninger og udskiftning af pvc-undertaget på ca. 25 % af tagfladen. Selskabet har indhentet et tilbud på 134.025 kr. for disse arbejder. Klageren ønsker en komplet udskiftning af taget efter gældende byggetekniske krav, tagproducentens anvisninger og almindelige standarder for tagarbejde, således at arbejdet kan udføres med garanti. Klageren har indhentet tilbud på 298.197 kr. Alternativt ønsker klageren en kontanterstatning svarende til de faktiske udgifter hertil. Selskabet har afvist yderligere dækning.

Klageren har anført, at han opdagede skaden, da han i forbindelse med udbedring af anmærkninger i tilstandsrapporten havde bestilt et tagtjek hos en tagtekniker. Tagteknikeren konstaterede kraftig vækst af skimmelsvamp på undertaget i samtlige spærfag, og at taghældningen virkede meget lav. Forkert opbygning af taget gør, at taget ikke kan ånde, og at der skabes kondens, fugt og skimmelsvamp. Der mangler også inddækninger i hjørnerne. Klageren har anført, at selskabets dækning ikke kan accepteres, da reparation ikke kan udføres på en måde, der overholder tagproducentens anvisninger. Tilbudsgivende håndværker ønsker derfor ikke at give garanti for arbejdet. Klageren har henvendt sig til håndværkere, som heller ikke ønsker at give garanti for reparationsarbejdet, når tagproducentens anvisninger ikke er overholdt.

Selskabet har anført, at tagets hældning ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Det udgør heller ikke en ulovlig bygningsindretning. Udskiftningen af taget i 1998 fra tagpap til Decra-plader indebar ikke, at dagældende bygningsreglement fandt anvendelse, og klageren har ikke konkretiseret, hvilke bestemmelser i bygningsreglementet der skulle være overtrådt. Selskabet har anført, at det følger af monteringsvejledningen, at Decra kan monteres uden undertag ved en taghældning på mindst 12° og kan monteres med en hældning ned til 8°, hvis der er fast undertag, idet lav taghældning giver større risiko for slagregn og fygesne. Taghældningen er målt til 10,4-13,4° og overholder således generelt monteringsvejledningens minimumskrav på 8°. Selskabet har anført, at de mindre, konstruktionsmæssige afvigelser fra monteringsvejledningen ikke i sig selv giver en nævneværdigt øget skadesrisiko. Konstruktionsmåden har holdt i 25 år. Selskabet har anført, at det høje fugtniveau i tagrummet kan forklares med de skadeforhold, som selskabet har dækket, og med de røde anmærkninger i tilstandsrapportens

punkt 2 og 28 om utæt skorstensinddækning og uisoleret aftrækslange i tagrummet. Den mindre nedbøjning/åbning i udhænget mod nord kan næppe tilskrives tagets hældning. Selskabet har anført, at det ikke i sig selv er afgørende for dækningsspørgsmålet, om den udbedrende håndværker kan give garanti på udbedringsarbejdet. Selskabet har afklaret med sin konsulent, at det er teknisk muligt og forsvarligt at foretage en lokal reparation af taget, og selskabet har kontaktet en håndværker, der vil påtage sig opgaven.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/3 2024, at "Der anmeldes egentlig flere forskellige forhold på taget, men det handler primært om utætheder i en del af taget. Derfor er der konstateret forhøjet fugt i tagrummet/skimmelsvamp. Der er også tvivl om hældningen på taget. ... Årsag kan dels tilskrives uhensigtsmæssigt håndværk samt manglende vedligehold af tag. Hovedgrunden til at der er forhøjet fugt i tagrummet skyldes utæthed ved rygninger/grater. Dertil er den del af tagdugen som er udført i pvc lagt på en måde så den ikke er helt tæt. Der har tidligere også været utætheder ved skorstenen, som ved besigtigelsen er udbedret. Men den vandindtrængen som er kommet derfra, skal også medtages i 'ligningen' ift. den mængde fugt som nu er i tagkonstruktionen ved besigtigelsen. Der ses indbygget ventilationsventiler i tagdugen og ude langs tagudhæng, som under normale omstændigheder bør være nok til at kunne tage den kondens som vil komme på indersiden af huset. Men igen pga. uhensigtsmæssigt udført undertag på den del over stue, og manglende ventilbånd i rygninger/grater bliver der forsat tilført vand til tagrummet, som så ikke kan ventileres ud, pga. fugt indholdet er blevet forhøjet. Derfor ses der også større mængde skimmel/svamp i spær/tagdugen. Huset er opført i 1936, og her er tagkonstruktion/spær også fra. Tagdugen og ud til Decra taget er udskiftet i 1998 (oplyst af sælger i tilstandsrapporten). Der er tale om normal byggeskik ift. opbygning af taget med ventilation, dog med et men ift. område over stue hvor der ses andet undertag (pvc dug) som er lagt uhensigtsmæssigt og ikke er tæt. Her er der heller ikke ventiler i tagdugen. Den forhøjede fugt i tagrummet må anses som følge af de utætheder som ses i tag og undertag. Altså skimmel og svamp i tagdugen og spær, stedvis også opfugtet isolering. Der ses ikke følgeskader i selve loftet til stueetagen ved besigtigelsen. Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, og har været medårsag til forøget fugt i tagkonstruktionen over tid, og vil, hvis der ikke gøres noget, forværre tagspær m.m. inde for en årrække. Taget er som ud-

gangspunkt tæt på ca. 75 procent af taget, men ikke på de sidste 25 procent hvor pvc-dugen er lagt. Og pga. manglende vedligehold af bl.a. ventilbånd kommer der nu vand ind i tagkonstruktionen. Taget har kun hold tæt pga. ventilbåndet men når det ikke er der, vil taget være stedvis utæt. ... Der er vedlagt monteringsvejledningen som fortæller at taghældninger under 12 grader skal have undertag. Huset har et minimumsfald på 10,4 og opad og har også undertag".

Det fremgår af monteringsvejledning fra Decra af juli 2017, at "Decra kan anvendes på nye og eksisterende tage med en taghældning på min. 12° (20 cm pr. m) uden undertag. Decra kan også anvendes direkte på eksisterende, lette tagkonstruktioner med tagpap, bølgeplader eller skifer uden at fjerne det eksisterende tag. Decra er et let tag (ca. 7 kg/m²). Konstruktionen vil ikke blive overbelastet. Decra kan også anvendes med undertag af et diffusionstæt eller diffusionsåbent undertag. Fast undertag: Decra kan yderligere monteres på tage med hældning min. 8° (14 cm pr. m), hvis der samtidig anvendes et fast undertag. Ved taghældning mellem 8° og 15°, hvor der ønskes et undertag, skal der anvendes fast undertag på brædder eller krydsfiner. Der skal udføres min. 45 mm ventilationsspalte mellem isolering og undertag. Afstandslisters udføres af min. 25 x 45 mm trykimprægnerede lister. Der henvises til Træ 54 om faste undertage".

Det fremgår af mail af 3/9 2024 fra klagerens byggefirma, at "Man kan ikke skifte undertag på kun et udsnit af taget, da taget er et valmet og undertag overlapper hinanden på grater, det betyder at man skal have alle plader, klemmelister og lægter af for at kunne udføre arbejdet korrekt. Lige nu er alle rygninger på valme (grater) lavet forkert og skal nedtages og laves korrekt. Se på billedet der er vedhæftet. Min anbefaling med kun 10 grader på taget vil ikke være en Decra løsning, da vi arbejder i en gråzone ang. hældning. Anbefalingen vil være at lægge et nyt tagpap tag med korrekt udluftning".

Det fremgår af mail af 6/2 2026 fra selskabets bygningskonsulent, at "Det er altid muligt at foretage lokale udskiftninger af undertag/tagdug på tagflader – også i områder ved grader. En mulig udførelsesmetode er, at de eksisterende Decra-plader i det berørte område afmonteres og henlægges i depot til senere genmontering. Herefter afmonteres lægter, klemmelister og den be-

rørte tagdug, hvorefter ny dug oplægges. Ved oplægning af ny dug skal der ved overgang til eksisterende dug etableres et overlap i henhold til producentens anvisninger for overlægning og tæthed. I forhold til tætning ved grader, findes der flere løsninger, eksempelvis at dugen fastgøres til topgradbræt/rygningsbræt, hvorefter gradbånd monteres, og rygningspladen genmonteres. En anden mulighed er at opbygge graden som beskrevet i Decras monteringsvejledningen for grat og valm: Der anvendes 19 × 50/75 mm trykimprægnerede lister med påmonteret ventilbånd, som monteres oven på tagpladerne. Afstanden udmåles i forhold til den aktuelle rygning. Listerne sømmes over hver anden bølgetop ned i taglæggerne, og søm/skruer placeres således, at de sidder bag ventilbåndet. Monteringen starter ved tagfoden og afsluttes mod kip, og afslutningen udføres som vist i monteringsvejledningen. Rækkefølgen for sammenskæring er som følger: Første grat afsluttes med en lige rygning med en flig, der ligger under rygningen og den anden grat. Den anden grat afsluttes med en flig, der ligger under rygningen. På valmsiden ligger rygningen øverst, og kanten skæres med et lodret snit. Rygningen tilpasses, skæres i smig og monteres, så der opnås en tæt samling. Samlingen fastgøres med popnitter og dækkes med binder og stengranulat. Rygninger monteres med minimum 100 mm overlæg. Hvis slut rygningen er kortere end 300 mm, bør overlægget øges, så den synlige længde på rygningerne er ens. Hver rygning fastgøres med tre søm/skruer pr. side. På baggrund af ovenstående to beskrivelser – hvor der allerede er afgivet tilbud på udførelse af den ene metode – vurderes det fortsat at være muligt at udføre en reparation eller udskiftning på en måde, der er både forsvarlig og håndværksmæssigt korrekt".

Det fremgår af policen som særlig undtagelse, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens spær, undertag og beklædning/belægning i kælder jf. tilstandsrapporten som følge af fugt".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med byggematerialeproducentens monteringsvejledning, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved tagkonstruktionen, der går ud over, hvad selskabet har tilbudt at dække. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at de konstruktionsmæssige afvigelser fra monteringsvejledningen i sig selv medfører en nævneværdigt øget skadesrisiko. Decra-taget er fra 1998, og konstruktionsmåden har holdt i 25 år forud for klagerens overtagelse af ejendommen. Det er heller ikke godtgjort, at taget er lagt i strid med bestemmelser i bygningsreglementet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det høje fugtniveau i tagrummet kan forklares med dels de i tilstandsrapporten nævnte og nu udbedrede forhold vedrørende utæthed ved skorsten og uisolert aftræksslange, dels de forhold, som selskabets bygningskonsulent har beskrevet om manglende ventilbånd i rygninger/grater og uhensigtsmæssig udførelse af pvc-undertaget, der er lagt med forkert overlæg. Hvis disse forhold udbedres, er det konsulentens vurdering, at tagrummet er tilstrækkeligt ventileret til, at fugtophobning undgås.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets bygningskonsulenter vurderer, at det er muligt at udføre en reparation eller udskiftning af ventilbånd i rygninger/grater samt pvc-undertaget på en måde, der er forsvarlig og håndværksmæssigt korrekt. Selskabet har indhentet et udbedringstilbud på denne løsning og har opgjort erstatningen i overensstemmelse hermed. Nævnet bemærker, at klageren kan anvende den opgjorte erstatning i forbindelse med en dyrere løsning med et nyt tagpaptag, hvis han ønsker dette.

Det forhold, at de kontaktede håndværkere ikke har villet give garanti, medmindre hele tagfladen udskiftes samt det af klageren i øvrigt anførte, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

36.

104476

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

104476

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J - S S' followed by a stylized flourish.

Jørgen Steen Sørensen

formand