

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 104769:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 17/11 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog sommerhuset på ... i foråret 2022. Her forelå en tilstandsrapport uden bemærkninger på taget og med en forventet levetid til 2052. I efteråret 2023 konstaterer vi vandindtrængen ved en indvendig loftplade over de store vinduer mod haven på husets sydside. Følgelig kontakter vi [håndværkerfirma] og anmelder skaden til ejerskifteforsikringen. [Håndværkerfirma] kører ud og besigtiger taget. De meddeler os, at de har tætnet huller og udskiftet skruer. Faktura fremsendes. Ejerskifteforsikringen oplyser, at udgiften er under bagatelgrænsen. Året efter, i 2024, udvikler skaden på loftpladerne sig. Vi taler igen med [håndværkerfirma], og de rådgiver os til at spænde skruerne efter. I 2025 ønsker vi at male loftet og beder tømrerfirmaet ... om at udskifte loftpladerne. De åbner op og fortæller os, at problemet er omfattende, og at vi bør kontakte forsikringen. Vi anmelder skaden til forsikringsselskabet igen. Her meddeler de afslag, da deres konsulent har konstateret en ny skade på en tagplade, som efter deres vurdering er årsagen til vandindtrængen. Da vi ønsker at få stoppet vandindtrængningen hurtigst muligt, kontakter vi på anbefaling [tagfirma], da de er asbest-certificerede. De inspicerer taget og konstaterer flere revner, som efter deres vurdering er af ældre dato og udført uprofessionelt. Vi modtager et tilbud på 25.000 kr. Sagen har nu udviklet sig, og vi oplever, at vi står som tabere i en proces med flere fagfolk og byggesagkyndige involveret. For at få fuld klarhed over tagets tilstand meddeler vi forsikringsselskabet, at vi har rekvireret en uafhængig byggesagkyndig, ... Dennes rapport tilføjer yderligere revner i tagpladerne og understøtter, at skaderne er af ældre dato.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af, at de mange skader og huller i tagplader over området med vandindtrængen må have været til stede ved overtagelsen, og at disse udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Der anerkendes, at der er tale om samme skade, som blev anmeldt og accepteret i 2023, og

altså ikke en ny skade. Forsikringen bør derfor dække udskiftning af de revnede tagplader samt loftplader og eventuelt anden følgeskade. Forsikringsselskabet fremfører en række argumenter for, at forholdene enten ikke var til stede, ikke udgjorde en risiko, eller hører under almindeligt vedligehold o.l. Vi ønsker en vurdering af disse påstande samt en afvisning heraf. De anmeldte skader, såsom revner i tagplader, huller ved skruer og tætningsskiver, forekommer alle over det samme område med vandindtrængen. Vi ønsker medhold i, at alle disse skader kan have været årsag til vandindtrængen, både i 2023 og nu i 2025, og at én specifik skade, som angivet af forsikringsselskabets egen konsulent, ikke kan betragtes som den ene årsag alene. Vi ønsker desuden medhold i, at denne ene skade også var til stede ved overtagelsen. Dette understøttes af en rapport fra uafhængige [byggesagkyndig], hvori det konkluderes, at de anmeldte skader viser tegn på reparationer af ældre dato."

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

"DBF's interne klageafdeling har den 8. december 2025 besvaret klagers klage til selskabet. Korrespondancen i forbindelse med den interne klagebehandling er uploadet på portalen som bilag A og B. Klager opfordres til at oplyse om/i hvilket omfang klagen til Ankenævnet for Forsikring opretholdes."

Klageren har i brev af 21/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi noteres os at selskabet nu anerkender at revnerne i tagplader, manglende skrue samt tætningsskiver alle var til stede på overtagelsestidspunktet i 2022. Vi henleder opmærksomheden på at alle findes i samme område på taget, hvor der er observeret vandindtrængen både i 2023 og 2025.

Selskabet ændrer synspunkt fra at en bestemt revne er årsag til vandindtrængen, til nu at mene at revner ikke kan have være årsag til vandindtrængen. Selskabet mener at kunne sandsynliggøre at alle revner kun er overfladiske. Således mener selskabet nu, at det alene er løse skruer som har været årsag til vandindtrængen.

Vores synspunkter på dette synspunkt

Det vurderes i 2023 at vandindtrængen stammer fra utætheder omkring skruerhuller da disse er løse?

Dette er ikke korrekt. Der var synlige huller, som blev enten blev tætnet med fuge eller hvor muligt blev der sat nye skruer og tætningsskiver i af [håndværkerfirma]. Desværre har de ikke bemærket revnerne i tagpladerne. Dette er diskuteret i svar på selskabets 2. afvisning under afsnittet: 'Revner har ikke været anset som nævneværdigt af egne håndværkere i 2023'

Rapport fra [byggesagkyndig] som skriver at revner er på oversiden af tagpladerne?

Dette er en søgt og en misfortolkning af [byggesagkyndig] rapportens tekst, samt tilsidesættelse af selskabets tidligere forklaringer og øvrig dokumentation.

Vi har indhentet yderligere forklaring af byggesagkyndig ... om hvad der menes med ordlyden i rapporten. Ordlyden som selskabet referer til må være denne på side 5: '*revnedannelser i tagpladerne, særligt på oversiden af bølgepladerne*'. Se bilag: ... - Byggesagkyndig forklaring af ordlyd i rapport. Her forklares det, meningen er at revnerne særligt ses på toppen af tagpladerne. Og ikke at revnerne er 'overfladiske'. Således beskriver rapporten mere hvor revnerne ses og ikke deres karakter. Byggesagkyndig understreger at der ikke er nævnt nogen overfladiske revner i rapporten

Samtidig henleder vi opmærksomheden på, at selskabet egen konsulent nogle måneder forinden vurderede at netop en revne var årsag til vandindtrængen. Således skriver selskabet i brev af 24.10.2024, 3. afsnit: '*Vores konsulent vurderer, at revnen i tagpladen er den primære årsag til den nuværende vandindtrængen.*' Forsikringskravet afviser krav, da man på det tidspunkt mener at revnen ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

På billede B5 ses en ekstremt gennemgående revne blotlagt i 2025. Denne ses også på billede A1 fra 2023, dog dækket af mos. Dette er fremlagt tidligere.

På billeder C1 og C2 ses tydelig vandindtrængen og gennemfugtet væg og paneler under hul i loftplade. Billederne er fra den 4.10.2025 og dermed taget umiddelbart kort tid efter selskabet egen konsulent besigtigede taget. Vi kender ikke den præcise årsag til den kraftige vandindtrængen, men formoder det skyldes loftpladen på det tidspunkt nu har et hul og at mos er blevet fjernet fra revnen af selskabets konsulent. Som skrevet før, at vi fået oplyst at mos kan have en tætende effekt.

Underliggende konstruktion har ikke skade eller bære præg af at have været op fugtet?

Selskabet mener at vi i mail har skrevet, at den underliggende konstruktion ikke havde nogen skader eller i øvrigt bar præg af tidligere at have været opfugtet'. Det er ikke hvad vi har skrevet. Vi oplyser alene, at spær og lægter ikke har råd eller skimmel. Dette modbeviser ikke at skaderne, både huller og de mange revner, har forårsaget sivende vandindtrængen gennem længere tid og siden overtagelsen. Hvordan selskabet tolker billederne som bevis for at der ikke har været vandindtrængen siden 2023, må selskabet redegøre for. Hvordan gennemgående revner i tagplader ikke har forårsaget vandindtrængen gennem længere tid må selskabet også gerne redegøre for. Der ses tydelige spor i loftet samtidig med at det er observeret og dokumenteret både i 2023 og 2025. Hvorvidt skaderne og vandindtrængen har været af en karakter der burde give råd og skimmel i spær og lægter kan vi ikke vurdere.

Selskaber beder om tilbud på skift af indvendige loftplader

Som tidligere skrevet er det både indvendige og udvendige loftplader. Således ses der også vand-skade på udvendig loftplade neden for den nederste indvendige loftplade. Den ene indvendige kender vi opfanget af, da der er banket hul i denne. Andre loftplader fra øverste revnede tagplader og ned, kender vi endnu ikke det fulde opfang af. Vi forventer at alle loftplader fra revner/huller og ned skal skiftes. Dette vil udgøre 4-5 loftplader."

Selskabet har den 21/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører udskiftning af asbestholdige eternitbølgeplader, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at revnerne er overfladiske og at der ikke er påvist dækningsberettigende skader.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1972, den 15. juni 2022. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 16. maj 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag C** og tilstandsrapport som **bilag D**.

Den 20. januar 2023 anmelder klager første gang vandindtrængen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag E**.

Den 17. februar 2023 besigtiger DBF klagers ejendom. Ved besigtigelsen oplyser klager, at de har fået forholdet udbedret for et beløb under selvriskoen. Forholdet afvises derfor ved besigtigelsen, hvilket accepteres af klager. Afgørelsen er fremlagt af klager. Konsulentens billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag F**.

Den 3. september 2025 anmelder klager på ny vandindtrængen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag G**.

Den 2. oktober 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag H**.

I forbindelse med skadebehandlingen i 2025 har klager fremsendt en rapport udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige] samt tilbud fra [tagfirma] på udskiftning af ca. 15 tagplader og 6-8 rygningplader. Rapporten er fremlagt af klager og tilbuddet fremlægges som **bilag I**.

Den 15. oktober 2025 afviser DBF dækning af den nyligt anmeldte vandindtrængen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 8. december 2025 fastholder dækningsafslaget. DBF's interne klageafdeling meddeler dog dækning til udskiftning af en enkelt loftplade, da denne ses at være blevet fugtpåvirket i 2023 og vurderes at være en direkte følgeskade af den vandindtrængen klager anmeldte til DBF i 2023, og burde have været dækket på daværende tidspunkt. Korrespondancen er tidligere fremlagt som **bilag A**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring i henhold til det fremsendte tilbud fra [tagfirma].

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2022 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus opført i 1972. Tagbelægningen er fra ejendommens opførelse og udført i B7 eternitbølgeplader med asbest. Loftet er udført i hvidmalet spånplader.

Vandindtrængen

I 2023 anviser klager, hvor der er kommet vand ind. Klager oplyser i samme forbindelse, at skadeårsagen er udbedret ved håndværker, ... Der ses ikke andre skader, end en enkelt loftplade med kosmetiske aftegninger efter vandindtrængen. Der henvises i den forbindelse til konsulentens afgørelse, der er fremlagt af klager som bilag ...

Klager har ikke fremvist faktura for udbedringen i 2023 men konsulenten mindes at kunne huske at der var udført reparationsarbejder på taget for ca. 3.000 kr. inkl. moms. Loftpladen vurderes at kunne udbedres for 4.000 kr. inkl. moms. DBF bemærker i denne forbindelse, at klager ikke har fremsendt tilbud på udbedring af loftpladen, som adspurgt af DBF's klagebehandler. Der henvises i denne forbindelse til DBF's klagebehandlers svar af den 8. december 2025, fremlagt som bilag A.

Den samlede erstatning opgøres herefter til 7.000 kr. inkl. moms, hvorfra klagers selvrisiko skal fratrækkes. DBF er klar over, at der er tale om en erstatningsopgørelse på baggrund af et skøn. Erstatningsopgørelsen vil kunne blive revideret i henhold til de faktiske udbedringsomkostninger når dokumentation i form af faktura for udbedring i 2023 samt tilbud for udskiftning af loftplade foreligger.

Klager anmelder vandindtrængen på ny i september 2025, mere end 2,5 år efter den første anmeldte vandindtrængen.

Der er ikke konstateret yderligere skader end loftpladen der allerede i 2023 var med aftegninger efter vandindtrængen. Der er heller ikke målt fugt, som kunne tyde på vedvarende vandindtrængning i de 2,5 år siden første anmeldelse.

DBF's besigtigelseskonsulent har vurderet, at den vandindtrængen klager har konstateret i 2025 i store træk stammer fra en revne i en tagpladen, som vurderes at være opstået efter klagers overtagelse af ejendommen, samt evt. fra et skruenhul i en enkelt tagplade. Det kan selvfølgelig ikke udelukkes at skruenhullet var en del af de huller der blev repareret af klagers håndværker i 2023. Der henvises i den forbindelse til konsulentens afgørelse, der er fremlagt af klager som bilag ...

Klager har i forbindelse med klagebehandlingen fremsendt billeder af underliggende taglægter og i den forbindelse oplyst at der ikke ses skader herpå. DBF bemærker hertil, at hvis vandindtrængen havde stået på siden klagers overtagelse af ejendommen måtte der som minimum forventes at være skader på de underliggende taglægter.

Der er ikke noget der indikerer, at den reparation klager har fået foretaget i 2023 ikke skulle have været tilstrækkelig til at udbedre den utæthed som var til stede dengang, og som DBF har meddelt dækning til. Klager fik udført en reparation. Det gælder som ved enhver anden reparation, at denne inden for en overskuelig fremtid igen vil skulle repareres og dette er en del af den almindelige vedligeholdelsesforpligtelse man har som husejer.

Revner i tagplader og fuget skruenhuller

I forbindelse med skadebehandlingen i 2025 har klager fået sit tag gennemgået af [byggesagkyndig], hvis rapport er fremlagt af klager som bilag ...

Rapporten beskriver, at der tidligere er foretaget reparationer på taget i form af fugning samt udskiftning af enkelte tagplader til en anden type end de eksisterende. Rapporten beskriver ligele-

des, at der er konstateret revner på oversiden af eternitbølgepladerne. Der er enighed om, at der i flere af tagpladerne ses at være revner på oversiden. Dette konstaterede DBF's konsulent også ved seneste besigtigelse i 2025. Dette kan dog ikke betragtes som en fejl ved taget men er i stedet et udtryk for at taget er med almindeligt slid og ælde. Der henvises til bilag H.

Der vil naturligt, henset til tagets alder, være foretaget løbende reparation af tagbelægningen. Det forhold at reparationerne er udført som bl.a. fugning og udskiftning til en anden type tagplade end de eksisterende er der ikke noget forkert i.

Der er ikke, ved hverken DBF's besigtigelseskonsulents gennemgang i 2023, i 2025 eller ved klagers rådgivers gennemgang i 2025, konstateret eller påvist skader som følge af, at der tidligere er foretaget reparationer med en anden type tagplade eller fugemasse i øvrigt. Ligesom der ikke er påvist skader, som skulle have været til stede ved klagers overtagelse i 2022, som følge af tagets tilstand generelt.

Der er ikke dokumenteret skader på taget der går udover hvad der almindeligvis kan forventes af et 53 år gammelt tag og vedligeholdelsesstand.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2022 var andre forhold ved taget, end det allerede anerkendte, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 26/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Som vi ser sagen, så har DBF ændret deres begrundelse for afvisning til at revner nu er overfladiske og vi således prøver at få dem til at betale for udskiftning af asbest tag. Vi henstiller til at sagen bliver vurderet af nævnet straks muligt, da sagen begynder at tage karakter af forsøg på at skabe forvirring og trække sagen i langdrag.

DBF fremsender nu besigtigelsesnotat af den 10. oktober 2025 samt billeder fra besigtigelse i 2023. Disse har DBF ellers tidligere kun refereret til.

Kommentar til nye påstande

Det har på ingen måde været vore hensigt at få DBF til at betale for udskiftning af asbestplader med overfladiske ridser. DBF anerkender i øvrigt i svar af den 8. december at man er enige i de konstaterede revner var til stede ved overtagelsen. Noget man ellers har før har afvist og brugt som begrundelse for afvisning af dækning.

Gennemgående revner er samtidig nævnt af DBFs egen konsulent i besigtigelsesnotat af 2.10.2025. Heri skives der: *idet der ved besigtigelsen konstateres en enkelt tagplade med hul samt en enkelt tagplade med en gennemgående revne*. Vi har tidligere kommenteret det forhold, at konsulent ikke finder alle revner og ikke indser at de er af ældre dato.

DBF og klager har forskellig opfattelse af virkeligheden.

Ankenævnet for Forsikring

7.

104769

Vi anmoder Ankenævnet om at lægge vægt på fremsendt bevismateriale i form af billeder, hvor der tydeligt ses gennemgående revner, samt understøttende rapport udarbejdet af uafhængig byggesagkyndig ..., hvori det fulde omfang er rapporteret og dokumenteret. Her er det også sandsynliggjort af revner er af ældre dato.

Særlig bemærkning til **bilag F**, billeder fra den 17. februar 2023. Billederne ikke fra det rigtige sted på taget. Vi har i tidligere korrespondance kommentere dette forhold og afvist billeder af hele plader, da de er taget på forkerte sted på taget. Vi har også kommenteret det forhold, at denne konsulent ikke har set det fulde omfang af skaden."

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

"Klagen vedrører fortsat, hvorvidt der er påvist skader i ejerskifteforsikringens forstand ved ejendommens tag. Der er ikke fremlagt nye oplysninger, og DBFs opfattelse af sagen er den samme.

Klagers høringssvar giver dog anledning til at præcisere, at der ved DBFs besigtigelse i 2023 ikke er påvist andre skadeårsager end dem klager selv har fået udbedret af [håndværkerfirma]. Ved DBFs besigtigelse i 2025 blev der foruden tagpladerne med overfladiske revner også konstateret en enkelt tagplade med en gennemgående revne. Den gennemgående revne var ikke et tema ved besigtigelsen i 2023 og vurderes derfor at være en skade opstået efter klagers overtagelse i 2022."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af mail af 20/2 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent til klageren:

"I henhold til vores samtale ved besigtigelsen på adressen: ... Skal jeg oplyse jer, at der ikke kan tilbydes dækning for det anmeldte forhold: Utæthed i tag. Dette da forholdet er udbedret for et beløb der ligger under selvrisko og bagatelgrænse for ejerskifteforsikring. Sagen betragtes herefter som afsluttet, og behandles ikke yderligere."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2025:

"Konklusion

FT har observeret at der drypper vand fra loftet inde i huset.

Ved besigtigelsen blev kunne der ved fugtmåling måles normalt fugtniveau i loftpladen. Der er ikke tegn på skimmel eller råd i loftpladen. Der ses heller ikke tegn på skimmel eller råd i den synlige taglægte.

På besigtigelsestidspunktet kan det konstateres at loftplade ved syd/vest vendt facade, tidligere været påvirket af vand. Der er tale om ca. 0.5 m2 loftplade af spånplade.

Årsagen til vandpåvirkningen på loftpladen vurderes at stamme fra den tidligere anmeldte vandindtrængen i 2023. Det kan ikke udelukkes at loftpladen for nyligt også er blevet tilført mere vand, idet der ved besigtigelsen konstateres en enkelt tagplade med hul samt en enkelt tagplade med en gennemgående revne.

Huset er opført i 1972 og tagbelægningen vurderes at stamme fra ejendommens opførelse. Tagbelægningen bærer præg af, at der tidligere er foretaget reparationer, herunder bl.a. udskiftning af enkelte tagplader og reparation med fugemasse. Tagpladerne ses generelt at være med naturligt slid i form af overfladerevner. Der er ingen følgeskader, udover loftpladen der har kosmetiske afskalninger i malingen pga. tidligere vandindtrængen.

Den ny anmeldte vandindtrængen vurderes ikke at have været til stede ved overtagelsen, idet der ikke måles fugt eller i øvrigt konstateres råd eller skimmel på den underliggende konstruktion.

...

Udbedring og økonomi

Udskiftning af 2 stk. B7 tagplader.

Udskiftning af loftplade ca. 0.5 m².

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Udskiftning af tagplader: 5.000 kr.

Udskiftning af loftplade: 4.000 kr."

Det fremgår af rapport af 7/11 2025 fra klagerens byggesagkyndige:

"Ved gennemgang af tagfladerne er der flere steder konstateret omfattende revnedannelser i tagpladerne, særligt på oversiden af bølgepladerne. Revnerne forekommer typisk langs bølgetoppene. Endvidere er der observeret afskalninger og brud ved pladernes hjørner, især i overgangene mellem tilstødende plader, hvor spændinger og bevægelser i tagfladen ofte samler sig.

Omkring skorstenen er der udført en tidligere reparation, hvor der er indlagt en tilpasset bølgeplade, som er forsøgt tætnet med formodet fugemasse (jf. pkt. 2). Reparationen fremstår som en midlertidig løsning og vurderes ikke at opretholde en varig tæthed, da fugemassen fremstår ældet og med begyndende slip fra underlaget.

Der er desuden registreret enkelte udskiftninger af tagplader, hvor der er benyttet plader af en anden type end de oprindelige. Dette har medført uhensigtsmæssige samlinger, hvor hjørneskæringer er blotlagt. Flere steder ses også, at plader er blevet tilpasset omkring skruehullerne – her er de oprindelige produktionshuller tætnet med fugemasse, hvilket ligeledes fremstår som en sekundær og ikke holdbar løsning.

Ved en del af de konstaterede skader er der generelt forsøgt udbedringer med fugemasse, formentlig som et forsøg på at afhjælpe revner og utætheder. Fugemassen vurderes dog at være af ældre dato og fremstår udtørret og med begrænset vedhæftning, hvilket reducerer den tætnende effekt væsentligt.

Hovedparten af skaderne er registreret på tagets sydvestvendte flade"

Nævnet har fået forelagt tilbud af 8/11 2025 på tagpladereparationer til 29.955 kr. inklusive moms. Det fremgår bl.a. af tilbuddet:

"BESKRIVELSE:

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

104769

På taget ses flere beskadigede asbestholdige tagplader i samme område 15 stk B7-Eternitplader, ligeledes ses flere asbestholdige rygningvinkler beskadiget 6-8 stk eternitvinkler. Beskadigede tag og rygningplader bør skiftes for at undgå vandindtrængning."

Det fremgår af mail af 6/12 2025 fra klageren til selskabet:

"Ja det er korrekt. Tagplader er nu udskiftet og der er heldigvis ikke konstateret skader på spær eller lægter. Vedhæfter billeder her."

Det fremgår af mail af 17/12 2025 fra klageren til hans byggesagkyndige:

"Vi har lige et spørgsmål til teksten i rapporten. Når du i rapporten skriver revner 'særligt i overfladen'. Menes der at revnerne kun er overfladisk og altså ikke gennemgående?"

Det fremgår af mail af 17/12 2025 fra klagerens byggesagkyndige:

"Her menes der at revnerne særligt forekommer på 'toppen' af pladerne, på den side hvor skruehullerne i pladerne befinder sig. Rapporten beskriver ikke overfladiske revner."

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.

...

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, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8

Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Sommerhuset er opført i 1972, hvor taget er belagt med eternitbølgeplader med asbest. Klageren overtog sommerhuset den 15/6 2022 og anmeldte den 20/1 2023 vandindtrængning som følge af utæt tag. Selskabet besigtigede sommerhuset den 17/2 2023, hvor klageren oplyste, at forholdet var udbedret for et beløb under selvriskoen. Selskabet afviste derfor dækning. Klageren genanmeldte den 3/9 2025 vandindtrængning. Selskabet besigtigede sommerhuset den 2/10 2025. Klagerens byggesagkyndige besigtigede sommerhuset den 7/11 2025. Selskabet har meddelt dækning til udskiftning af en enkelt loftplade, da denne ses fugtpåvirket i 2023, hvor den burde have været dækket. Selskabet har afvist yderligere dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var andre forhold ved taget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren har fået udskiftet tagpladerne.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udskiftning af de revnede tagplader og loftplader samt eventuelle følgeskader. Klageren har fremlagt tilbud af 8/11 2025 på tagplade-reparationer til 29.955 kr. inklusive moms.

Klageren har anført, at der er konstateret revnede tagplader og huller ved skruer og tætnings-skiver, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Der er tale om samme skader, som blev anmeldt og accepteret i 2023, og skaderne er i det samme område på taget, hvor der er observeret vandindtrængning i 2023 og 2025. Klageren har anført, at det i rapport af 7/11 2025 fra klagerens byggesagkyndige konkluderes, at de anmeldte skader viser tegn på reparationer af ældre dato. Klageren har anført, at de fremlagte fotografier viser gennemgående revner i både

2023 og 2025, og på foto C1 og C2 ses tydelig vandindtrængning og gennemfugt væg og paneler under hul i loftplade. Fotografierne er fra 4/10 2025 og dermed umiddelbart kort tid efter selskabets konsultants besigtigelse. Klageren har anført, at der både er indvendige og udvendige loftplader, som er vandskadede og skal udskiftes.

Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt faktura for udbedringen i 2023, men at konsulenten mindes, at der var udført reparationsarbejder på taget for ca. 3.000 kr. inklusive moms. Loftpladen vurderes at kunne udbedres for 4.000 kr. inklusive moms. Den samlede erstatning opgøres herefter til skønsmæssigt 7.000 kr. inklusive moms, hvorfra selvrisiko skal fratrækkes. Erstatningsopgørelsen vil kunne blive revideret, når dokumentation i form af faktura for udbedring i 2023 og tilbud for udskiftning af loftplade foreligger. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at vandindtrængningen i 2025 i store træk stammer fra en revne i en tagplade, som er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen og eventuelt fra et skruehul i en enkelt tagplade. Det kan selvfølgelig ikke udelukkes, at skruehullet var en del af de huller, der blev repareret i 2023. Der er ikke noget, der indikerer, at den reparation, som klageren fik foretaget i 2023, ikke var tilstrækkelig til at udbedre utætheden. Det gælder som ved enhver anden reparation, at denne inden for en overskuelig fremtid igen skal repareres, og dette er en del af den almindelige vedligeholdelsesforpligtelse. Selskabet har anført, at der i flere af tagpladerne ses at være revner på oversiden. Dette kan dog ikke betragtes som en fejl ved taget, men er i stedet et udtryk for at taget er med almindeligt slid og ælde. Der vil naturligt, henset til tagets alder, være foretaget løbende reparation af tagbelægningen.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2025, at "FT har observeret at der drypper vand fra loftet inde i huset. Ved besigtigelsen blev kunne der ved fugtmåling måles normalt fugtniveau i loftpladen. Der er ikke tegn på skimmel eller råd i loftpladen. Der ses heller ikke tegn på skimmel eller råd i den synlige taglægte. På besigtigelsestidspunktet kan det konstateres at loftplade ved syd/vest vendt facade, tidligere været påvirket af vand. Der er tale om ca. 0.5 m² loftplade af spånplade. Årsagen til vandpåvirkningen på loftpladen vurderes at stamme fra den tidligere anmeldte vandindtrængning i 2023. Det kan ikke udelukkes at loftpladen for ny-

ligt også er blevet tilført mere vand, idet der ved besigtigelsen konstateres en enkelt tagplade med hul samt en enkelt tagplade med en gennemgående revne. Huset er opført i 1972 og tagbelægningen vurderes at stamme fra ejendommens opførelse. Tagbelægningen bærer præg af, at der tidligere er foretaget reparationer, herunder bl.a. udskiftning af enkelte tagplader og reparation med fugemasse. Tagpladerne ses generelt at være med naturligt slid i form af overfladerevner. Der er ingen følgeskader, udover loftpladen der har kosmetiske afskalninger i malingen pga. tidligere vandindtrængen. Den ny anmeldte vandindtrængen vurderes ikke at have været til stede ved overtagelsen, idet der ikke måles fugt eller i øvrigt konstateres råd eller skimmel på den underliggende konstruktion. ... Udskiftning af 2 stk. B7 tagplader. Udskiftning af loftplade ca. 0.5 m2. ... Udskiftning af tagplader: 5.000 kr. Udskiftning af loftplade: 4.000 kr."

Det fremgår af rapport af 7/11 2025 fra klagerens byggesagkyndige, at "Ved gennemgang af tagfladerne er der flere steder konstateret omfattende revnedannelser i tagpladerne, særligt på oversiden af bølgepladerne. Revnerne forekommer typisk langs bølgetoppene. Endvidere er der observeret afskalninger og brud ved pladernes hjørner, især i overgangene mellem tilstødende plader, hvor spændinger og bevægelser i tagfladen ofte samler sig. Omkring skorstenen er der udført en tidligere reparation, hvor der er indlagt en tilpasset bølgeplade, som er forsøgt tætnet med formodet fugemasse (jf. pkt. 2). Reparationen fremstår som en midlertidig løsning og vurderes ikke at opretholde en varig tæthed, da fugemassen fremstår ældet og med begyndende slip fra underlaget. Der er desuden registreret enkelte udskiftninger af tagplader, hvor der er benyttet plader af en anden type end de oprindelige. Dette har medført uhensigtsmæssige samlinger, hvor hjørneskæringer er blotlagt. Flere steder ses også, at plader er blevet tilpasset omkring skruehullerne – her er de oprindelige produktionshuller tætnet med fugemasse, hvilket ligeledes fremstår som en sekundær og ikke holdbar løsning. Ved en del af de konstaterede skader er der generelt forsøgt udbedringer med fugemasse, formentlig som et forsøg på at afhjælpe revner og utætheder. Fugemassen vurderes dog at være af ældre dato og fremstår udtørret og med begrænset vedhæftning, hvilket reducerer den tætnende effekt væsentligt. Hovedparten af skaderne er registreret på tagets sydvestvendte flade".

Det fremgår af det af klageren fremlagte tilbud af 8/11 2025 på tagpladereparationer, at "På taget ses flere beskadigede asbestholdige tagplader i samme område 15 stk B7-Eternitplader, ligeledes ses fere asbestholdige rygningsvinkler beskadiget 6-8 stk eternitvinkler. Beskadigede tag og rygningsplader bør skiftes for at undgå vandindtrængning".

Det fremgår af mail af 17/12 2025 fra klageren til hans byggesagkyndige, at "Vi har lige et spørgsmål til teksten i rapporten. Når du i rapporten skriver revner 'særligt i overfladen'. Menes der at revnerne kun er overfladisk og altså ikke gennemgående?"

Det fremgår af mail af 17/12 2025 fra klageren byggesagkyndige, at "Her menes der at revnerne særligt forekommer på 'toppen' af pladerne, på den side hvor skruehullerne i pladerne befinder sig. Rapporten beskriver ikke overfladiske revner".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, herunder at selskabets erstatning er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget og følgeskader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som selskabet allerede har anerkendt at yde dækning for. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

15.

104769

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgiften til tagreparation i 2023 og udskiftning af én enkelt loftplade ved fremlæggelse af faktura, hvorfra selvrisiko skal fratrækkes.

Nævnet har også lagt vægt på, at taget er fra 1972, og at der må påregnes løbende vedligeholdelse af et nu 53 år gammelt tag.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der i forbindelse med udskiftning af tagpladerne ikke er konstateret råd eller nedbrydning i den underliggende konstruktion, jf. de fremlagte fotografier. Klageren har den 6/12 2025 oplyst, at der ikke er konstateret skader på spær eller lægter.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand