

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 104827:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning.

I klageskema af 24/11 2025 har klageren bl.a. anført:

"Hul i taget 8/6-24 med indtrængning af vand i alrummet. Ved tømning af tagrenderne ses rødt smulder fra taget. Er begyndt at smuldre efter taget er blevet rensset en gang inden overtagelsen af rækkehuset 1/2-24 (overtog nøglen ultima sept. 23). Haft murer til at kigge på taget og han vurderer, at det snarligt skal udskiftes. Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Nyt tag."

Selskabet har den 20/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører forvitring af tagstenene på klagers tag, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet betragtes som en følge af almindelig nedslidning.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1988, den 20. september 2023. ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning ... udarbejdet den 20. april 2023.

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

Den 10. juni 2024 anmelder klager vandindtrængen i husets køkken/alrum. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 11. juli 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.

Den 27. august 2024 meddeler DBF dækning til udskiftning af ca. 30 tagsten med gennemgående huller. Korrespondance fremlægges som bilag D. Erstatningen opgøres med udgangspunkt i tilbud af 12. februar 2025 fra Sandholm Byg ApS, der fremlægges som bilag E.

Da klager oplyser, at problemerne med taget har et større omfang end først antaget, genbesigtiger DBF den 27. maj 2025. Genbesigtigelsesnotatet fremlægges som bilag F.

På baggrund af genbesigtigelsen fastholder skadebehandleren det tidligere meddelte dækningstilsgagn.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 24. september 2025 fastholder dækningsafslaget.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af tagbelægningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 20. september 2023 var forhold ved husets tagbelægning, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1988. Tagbelægningen, der er fra husets opførelse, består af B&C dobbelt-s betontagsten af typen Danflock, der kan lægges uden undertag.

Ved DBF's første besigtigelse, jf. bilag C, kunne der konstateres aftegninger af indtrængende vand, men ingen vandskader på tagkonstruktion eller lofter. Klagers murer havde udbedret huller i enkelte tagsten, der var opstået som følge af kalkspringere i betonen. Tagbelægningen var derfor tæt på besigtigelsestidspunktet.

DBF's anden besigtigelse blev foretaget i regnvejrs og derfor under ideelle forhold til at vurdere tagets tæthed. Der kunne – nu 1 år og 8 måneder efter overtagelsen - konstateres fugt på undersiden af enkelte tagsten, samt fugtskjolder på den øverste taglægte under rygningen, men ingen skader eller begyndende nedbrud i tagkonstruktionen. Klager har ikke oplyst, at hun har oplevet vandindtrængen i beboelsen efter juni 2024.

Klager har gjort gældende, at ca. 150 tagsten fremstår med skader i form af fordybninger og huller, ligesom tagstenene er begyndt at drysse eller smuldre efter de blev rensat for alger.

DBF's konsulenter har oplyst, at kalkspringerne stammer fra produktionen af tagstenene, og at det ikke er ualmindeligt, at der med tiden kan opstå ujævnheder i overfladen på betontagsten.

Over tid vil bindemidlet i stenene blive udvasket, og dermed vil stentilslaget og eventuelle urenheder, fx kalk, komme til syne. Der kan følgelig opstå frostsprængninger i stenene, der i sjældne tilfælde medfører utætheder.

Det følger samlet af de fremlagte besigtigelsesnotater og af det indhentede tilbud (bilag E), at taget er lagt i overensstemmelse med dagældende byggeskik og fremstår i alderssvarende stand.

Nu, ca. 2½ år efter klagers overtagelse, kan der ikke konstateres andet end sædvanligt, alderssvarende nedbrud i tagbelægningen og deraf følgende indtrængende fugt.

DBF tilbød at dække en udskiftning af de tagsten, der sandsynligvis har været utætte på overtagestidspunktet, men ejerskifteforsikringen skal ikke dække almindelige vedligeholdelsesudgifter eller en udskiftning af hele tagbelægningen, med henblik på at minimere klagers vedligeholdelsesomkostninger.

Når der bortses fra det, som DBF allerede har tilbudt at dække, har klager ikke påvist, at der på overtagestidspunktet var en skade i ejerskifteforsikrings forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Tagets tilstand er en følge af sædvanligt slid, hvilket ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 16/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Da jeg købte hus, stod der ingen anmærkninger i tilstandsrapporten. Har sidenhen haft hul i tagsten med vandindtrængning i alrummet og ved rensning af tagrender, ligger der masser af rødt smulder fra tagstenene pga de smuldrer efter de er blevet rensset og ikke imprægneret efterfølgende. Den murer jeg har haft på hele taget, finder mindst 150 tagsten med huller, som kan føre til vandskade. De to gange der har været tilsyn af taget fra ejerskifteforsikringen, er hele taget ikke besigtiget.

Første gang kiggede manden lidt på den ene side. Anden gang blev det sporadisk med kamera på stang pga regnvejr. Jeg kan kun gentage, at i tilstandsrapporten stod der INGEN anmærkninger på taget. Den murer jeg har haft ude, vurderinger, at taget er tjenlig til udskiftning inden for et par år."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af skaden af 10/6 2024 fremgår bl.a.:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 08/06/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Vand på gulvet i køkken/alrum og vand ovenpå dækketøjsskab. Drypper fra træloftet. Se billede 5
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)
Haft uddannet murer (fungere ikke som murer pt.) til at kigge på taget og han vurderer, at taget er færdigt og skal skiftes inden længe, da der er et utal af huller i tagstenene.
Hvad er årsagen til skaden? Slidte og utætte tagsten. Tagstenene smuldrer. Ses i det der ligger i tagrenden (rødt sand)
Hvor er skaden lokaliseret? Huller i beton teglsten på rækkehusets tag. Overtaget rækkehuset 1/2-2024 og i tilstandsrapporten står der ikke noget om, at taget er i dårlig stand, men at det forventes skiftet i ca. 2048.

Tilføjelse til billederne:

Billede 5: regner ind fra spanden til bøtten på dækketøjsskabet

Billede 4: Der er lagt cement i flere af hullerne for at undgå mere vand ind

Billede 3: Er et af de mange huller der er på taget

Billede 1 og 2 er taget på loftet. Hvorfra vandet i køkken/alrum kom fra.

Der er tegnet med blå tus mange af de steder, (på bjælker og tagsten) hvor der også er kommet vand ind på loftet, men endnu ikke nået nedenunder. [Disse billeder er ikke medsendt]."

Af selskabets første besigtigelsesnotat af 11/7 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Indtrængende vand fra tagkonstruktion til stue

...

Konklusion:

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold, kan tilskrives frostsprængte kalkspringere i tagbelægningen.

Tagbelægningen er udført i B&C Danflock cement tagsten. Stedvis ses huller i overfladen på tagbelægningen. Ved fremstilling af tagsten kan der i støbematerialet være mindre klumper af kalk. Når overfladen på tagstenen slides, fremkommer stentilslaget, som er en del af blandingen der bruges til denne type tagsten. Disse sten kan ligeledes indeholde kalk som kan forårsage frostsprængninger.

Ved denne skade ses der "kalkspringere" i overfladen, stedvis på begge tagflader.

Enkelte steder er kalkspringerne så store at de går hele vejen igennem tagstenen, og er dermed årsag til at vand trænger ind til de underliggende bygningsdele.

I den anden række tagsten på tagfladen mod Syd, har FT'S murer midlertidigt repareret flere huller i overfladen på tagbelægningen. Ved demontering af tagbelægning i dette område, ses der på bagsiden af de reparerede tagsten, aftegninger af gennemtrængende vand. Ligeledes ses der i den underliggende konstruktion aftegninger af vandpåvirkning. Aftegningerne er umiddelbart over området, hvor FT har observeret indtrængende vand.

I loftbeklædningen på undersiden af den HEB-bjælke der er imellem udestuen og stuen, ses der aftegninger af vandpåvirkning. Ved udmåling med indstiksmåleren er der ingen målbar forhøjet fugt i loftbeklædningen.

Ved udmåling med Tramex-fugtmåleren er der målbar forhøjet fugt.

Jeg vurderer ikke, at der er sket skade på den oven liggende loftkonstruktion, som følge af vandpåvirkningen. Den oven liggende spånplade fremstår med vandskjolder, men har ikke rejst sig.

I tagrummet ses der stedvis hvide aftegninger på undersiden af tagbelægningen. Ligeledes ses der stedvise aftegninger på lægterne under nakken på selve tagstenen. Der er ingen målbar forhøjet fugt i hverken lægter eller spær.

Tagkonstruktionen fremstår sund, med fin ventilation og uden væsentlige aftegninger af fugtpåvirkning.

Der ses ingen tegn på gennemsivning på bagsiden af tagstenene, hvilket indikerer at levetiden ikke er opbrugt.

FT'S murer har repareret ca. 10-15 tagsten, hvor der var kalkspringere. Derudover blev der ved besigtigelsen observeret tilsvarende kalkspringere.

Konstruktionen er fra opførelsestidspunktet og er udført efter alm. byggeskik.

Jeg vurderer at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen."

Af udtalelse med tilbud fra klagerens murer af 15/7 2024 fremgår bl.a.:

"Vedr besigtigelse på ovenstående adresse, pga. vandindtrængning gennem taget, der ses flere huller i tagsten, [Klager] har haft vand inde i huset, dette er blevet lukket midlertidigt med lim, dette har hjulpet indtil videre.

Jeg vurderer det er et spørgsmål om tid når der kommer vand ind igen da der er så mange små huller i taget og disse vil med tiden blive gennemgående pga de allerede har en vis dybde.

Tagarbejde

Opstilling af stillads.

Nedbrydning af gammelt tag kun på [husnummer].

Der laves nyt undertag incl nye taglægter.

Oplægning af nye tagsten samme farve som ekst.

Tilbud excl. Moms kr. 174.500,00

Moms 25% kr. 43.625,00

I alt kr. 218.125,00"

Af selskabets brev til klageren af 27/8 2024 fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Konsulenten får anvist udestue, hvor han kan se tegninger fra vand ved bjælke og reol. Han måler efter fugt, og finder tegn på forhøjet fugtniveau.

I tagrum kan han se tegninger i overlæg mellem tagsten. Han måler efter fugt, og finder ikke tegn på forhøjet fugtniveau i hverken lægter eller spær. Han oplyser at tagkonstruktionen fremstår sund, og uden væsentlige tegninger fra fugtpåvirkning. På bagsiden ser han ikke tegn på gennemsvining, så han oplyser at der ikke er tegn på at levetiden skulle være udløbet.

Udenfor, over udestuen kan han se tagsten med reparationer af huller, samt fugtategninger på underliggende konstruktion.

Årsagen er, frostsprængninger fra kalk i tagstenen, som nogle steder har været gennemgående, hvorved vand har kunnet trænge ind.

Udbedringsmetoden er at udskifte de tagsten hvor der er reparationer og betydelige huller-ca. 30 stk.

Du bedes fremsende et udspecificeret tilbud på den fastsatte udbedringsmetode, til opgørelse af erstatningen. Arbejdet bør ikke sættes i gang før erstatningen er opgjort. Når arbejdet er udført, afregner du selv med håndværker, og til os fremsender du kopi af faktura samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen vil blive udbetalt, fratrukket selvrisko på 5.000 kr.

I anmeldelsen nævner du at taget er færdigt. Konsulenten har som nævnt ikke fundet tegn herpå, hvorfor vi desværre ikke kan tilbyde dækning til denne udbedringsmetode. Hvis du ønsker en større udbedringsmetode end den vi kan tilbyde, har du dog mulighed for i stedet at bruge vores erstatning som et tilskud hertil. Giv gerne en melding hvis dette er tilfældet."

Af selskabets brev til klageren af 24/4 2025 fremgår bl.a.:

"Jeg har overtaget din sag fra min kollega ... og ved gennemgang af sagen, kan jeg se at du ikke har modtaget en erstatningsopgørelse på baggrund af det tilbud, som er blevet indhentet. Tilbuddet finder du vedhæftet.

Jeg har på baggrund af tilbuddet opgjort din erstatning som følger nedenfor. Alle priser i erstatningsopgørelse er inkl. Moms.

Udskiftning af 30-40 tagplader

Selvrisko

kr. 12.656,25

Kr.- 5.000,00

Følgende beløb vil komme til udbetaling, når arbejdet er udført: kr. 7.656,25

Arbejdet kan sættes i gang nu.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger faktura på udført arbejde.

Du er hverken bundet af den udbedringsmetode eller det tilbud, som ligger til grund for erstatningsopgørelsen.

Du kan vælge at benytte tilbuddet eller bruge erstatningen som et tilskud til en anden og dyrere udbedringsmetode eller håndværker.

Det er valgfrit hvilken håndværker du ønsker skal udføre opgaven. Hvis der vælges en dyrere løsning, betales differensen selv, da ejerskifteforsikringen kun dækker den billigste løsning."

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

104827

Ankenævnet for Forsikring

8.

104827

Af tilbuddet af 12/2 2025 fra selskabets håndværkerforbindelse fremgår bl.a.:

"

Udskiftning af 30-40 tagsten med mindre forvitnings skader. Tagets tilstand er visuelt ok, alder taget i betragtning. Der er lidt smuld fra tagsten i tagrenden, ikke mere end normalt fra denne type sten.
Der ses lidt ekstra kondens på indvendig nord vendt tagflade. Ved evt reparation kontrolleres evt kondens problem ved sammenbygning med udestuen.
Kunden har selv malet loftet.

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Pris
Svende time tømrer Inkl. fremskaffelse af tagsten.	16,00	timer	475,00	7.600,00
Materialer	1,00	stk.	1.700,00	1.700,00
Affald	3,00	stk.	150,00	450,00
Leje af stillas	1,00	stk.	150,00	150,00
Servicevogn/miljø m.m	1,00	stk.	225,00	225,00
Subtotal				10.125,00
Moms (25,00%)				2.531,25
Total DKK				12.656,25

"

Af genbesigtigelsesnotat af 11/7 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Genbesigtigelse af nedbrydning og vandindtrængen i betontagstens taget.

FT oplyser:

Jeg og min murer mener, at alle de små fordybninger/huller i tagstenene udgør en skade, hvor min murer har optalt ca.150 stk. skadet tagsten.

Naboerne har oplyst, at alle tagene på rækkehusene er blevet rensed for alger og siden da er tagene begyndt at drysse/forvitre. Det ses ift. drys/smulder fra tagstenene i tagrenderne.

Jeg har ikke rensed mine tagrender siden efteråret 2024.

Jeg har fået fjernet brændeovn og skorsten ved overtagelsen af huset.

...

Konklusion

Årsagen tilskrives sædvanlig aldersbetinget nedbrydning.

Det er ikke usædvanligt, at betontagsten begynder at forvitre i overfladen efter 37 år, hvilket skyldes, at bindemidlet/cementen i tagstenene over tid bliver vasket ud af tagstenenes overflade. Her vil mindre urenheder i betonen i tagstenene som f.eks. kalk også vise sig, da det resulterer i små fordybninger i tagstenenes overflade. Herved er det heller ikke usædvanligt, at sådanne nedbrydninger bliver forværret efter afrensning/algebehandling af taget.

Selvom de mange små fordybninger i tagstenene giver risiko for frostsprængning og mulig skade, så har de fleste af fordybningerne endnu ikke udviklet sig til egentlige skader med vandindtrængen på de næsten 2 år siden FTs overtagelse.

Den mindre vandindsivning ned omkring fastgørelser i rygningsssten skyldes ligeledes aldersbetinget nedbrydning af tætning omkring fastgørelserne i rygningssstenene.

B&C Danflock betontagstens taget er fra husets oprindelse i 1988 og følger sædvanlig byggemetode for den tid.

Der er ved tidligere besigtigelse konstateret kosmetiske følgeskader i stueloft og reol ifm. anmeldte forhold.

Anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen for 1 år og 8 måneder siden.

Til FTs murers påstande:

Hvis alle tagsten med små fordybninger tælles med, så passer det nogenlunde med de 150 tagsten, som murer har optalt det til. Til gengæld er der kun ganske få af de tagsten, som har udviklet sig til skade med vandindtrængen efter de næsten 2 år siden overtagelsen."

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.
- 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."

Ankenævnet for Forsikring

10.

104827

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1988, den 20/9 2023.

Den 10/6 2024 anmeldte klageren vandindtrængen i husets køkken/alrum som følge af utætheder i ejendommens betontegltag, der er udført med B&C dobbelt-s betontagsten af typen Danflock, der kan lægges uden undertag. Selskabet har på baggrund af et indhentet håndværkertilbud af 12/2 2025 på udskiftning af 30-40 tagsten med mindre forvitringsskader, opgjort erstatningen til 12.656,25 kr., hvorfra selvrisko skal fradrages. Klageren er utilfreds med erstatningens størrelse og har over for nævnet fremsat krav om, at hele taget skal udskiftes. Klageren har fremlagt et tilbud fra sin murer på udskiftning af taget på 218.125,00 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at der ligger masser af rødt smulder fra tagstenene i tagrenderne, at der ifølge hendes murer er huller i 150 tagsten, som kan føre til vandskade, at der ikke er anmærkninger om taget i tilstandsrapporten, at selskabet ved ingen af besigtigelserne undersøgte hele taget, og at hendes murer vurderer, at taget er tjenligt til udskiftning inden for et par år, hvorfor det skal udskiftes.

Selskabet har over for nævnet anført, at der ved selskabets første besigtigelse den 17/7 2024 kunne konstateres aftegninger af indtrængende vand, men ingen vandskader på tagkonstruktion eller lofter. Klagerens murer havde udbedret/lappet huller i enkelte tagsten, der var opstået som følge af kalkspringere i betonen. Tagbelægningen var derfor tæt på besigtigelsestidspunktet. Selskabet foretog atter besigtigelse den 12/2 2025, hvor det regnede. Der kunne konstateres fugt på undersiden af enkelte tagsten, samt fugtskjolder på den øverste taglægte under rygningen, men ingen skader eller begyndende nedbrud i tagkonstruktionen. Der er ikke oplysninger om, at klageren har oplevet vandindtrængen i beboelsen efter juni 2024. Kalkspringerne stammer fra produktionen af tagstenene, og det er ikke ualmindeligt, at der med tiden kan op-

stå ujævnheder i overfladen på betontagsten. Over tid vil bindemidlet i stenene blive udvasket og dermed vil stentilslaget og eventuelle urenheder, fx kalk, komme til syne. Der kan derfor opstå frostsprængninger i stenene, der i sjældne tilfælde medfører utætheder. Det følger samlet af de fremlagte besigtigelsesnotater og af det indhentede tilbud, at taget er lagt i overensstemmelse med dagældende byggeskik og fremstår i alderssvarende stand. Der kan aktuelt, dvs. ca. 2½ år efter klagerens overtagelse ikke konstateres andet end sædvanligt alderssvarende nedbrud i tagbelægningen og deraf følgende indtrængende fugt. Selskabet har på baggrund af et indhentet håndværkertilbud tilbudt klageren en erstatning svarende til udskiftning af de 30-40 tagsten, der sandsynligvis har været utætte på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter dækning af almindelige vedligeholdelsesudgifter eller en udskiftning af hele tagbelægningen med henblik på at minimere klagers vedligeholdelsesomkostninger.

Af selskabets første besigtigelsesnotat af 11/7 2024 fremgår bl.a.: "Enkelte steder er kalkspringerne så store, at de går hele vejen igennem tagstenen, og er dermed årsag til at vand trænger ind til de underliggende bygningsdele. I den anden række tagsten på tagfladen mod Syd, har FT'S murer midlertidig repareret flere huller i overfladen på tagbelægningen. Ved demontering af tagbelægning i dette område, ses der på bagsiden af de reparerede tagsten, aftegninger af gennemtrængende vand. Ligeledes ses der i den underliggende konstruktion aftegninger af vandpåvirkning. Aftegningerne er umiddelbart over området, hvor FT har observeret indtrængende vand. ... I tagrummet ses der stedvis hvide aftegninger på undersiden af tagbelægningen. Ligeledes ses der stedvise aftegninger på lægterne under nakken på selve tagstenen. Der er ingen målbar forhøjet fugt i hverken lægter eller spær. Tagkonstruktionen fremstår sund, med fin ventilation og uden væsentlige aftegninger af fugtpåvirkning. Der ses ingen tegn på gennem-sivning på bagsiden af tagstenene, hvilket indikerer at levetiden ikke er opbrugt. FT'S murer har repareret ca. 10-15 tagsten, hvor der var kalkspringere. Derudover blev der ved besigtigelsen observeret tilsvarende kalkspringere. Konstruktionen er fra opførelsestidspunktet og er udført efter alm. byggeskik. Jeg vurderer at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen."

Af udtalelse med tilbud fra klagerens murer af 15/7 2024 fremgår bl.a.: "Vedr. besigtigelse på ovenstående adresse, pga. vandindtrængning gennem taget, der ses flere huller i tagsten, [Klager] har haft vand inde i huset, dette er blevet lukket midlertidigt med lim, dette har hjulpet indtil videre. Jeg vurderer det er et spørgsmål om tid når der kommer vand ind igen da der er så mange små huller i taget og disse vil med tiden blive gennemgående pga de allerede har en vis dybde."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 11/7 2025 fremgår bl.a.: "Det er ikke usædvanligt, at betontagsten begynder at forvitte i overfladen efter 37 år, hvilket skyldes, at bindemiddel/cementen i tagstenene over tid bliver vasket ud af tagstenenes overflade. Her vil mindre urenheder i betonen i tagstenene som f.eks. kalk også vise sig, da det resulterer i små fordybninger i tagstenenes overflade. Herved er det heller ikke usædvanligt, at sådanne nedbrydninger bliver forværret efter afrensning/algebehandling af taget. Selvom de mange små fordybninger i tagstenene giver risiko for frostsprængning og mulig skade, så har de fleste af fordybningerne endnu ikke udviklet sig til egentlige skader med vandindtrængen på de næsten 2 år siden FTs overtagelse. Den mindre vandindsivning ned omkring fastgørelser i rygningsssten skyldes ligeledes aldersbetinget nedbrydning af tætning omkring fastgørelserne i rygningssstenene. B&C Danflock betontagstens taget er fra husets oprindelse i 1988 og følger sædvanlig byggemetode for den tid. ... Til FTs murers påstande: Hvis alle tagsten med små fordybninger tælles med, så passer det nogenlunde med de 150 tagsten, som murer har optalt det til. Til gengæld er der kun ganske få af de tagsten, som har udviklet sig til skade med vandindtrængen efter de næsten 2 år siden overtagelsen."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

13.

104827

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at enkelte betontagsten på overtagelsestidspunktet eller kort tid efter, som følge af kalkspringere, var blevet utætte, og at selskabet har tilbudt erstatning svarende til udskiftning af 30-40 tagsten i overensstemmelse med det aktuelle reparationsbehov på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at taget er fra 1988 og selskabets oplysninger om, at vedligeholdelsesomkostningerne forbundet med et ældre betontegltag er stigende efterhånden som taget nærmer sig levetidsudløb.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7, ikke dækker 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., og forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Henrik Twilhøj