

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102964:

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 23/1 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"På vegne af forsikringstager [...] skal jeg anmode om, at ankenævnet pålægger Dansk Boligforsikring at genåbne sagen og yder forsikringstager erstatning for udgifter til reparation og udbedring af vandskade på loftet. Det er for os at se helt essentielt, at man kan stole på, at en ejerskifteforsikring dækker skader som har været skjult og som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Det virker besynderligt, at forsikringsselskabet ikke engang har været ude og besigtige skaden, men at I blankt afviser at dække en skade, selvom den ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten nævner, på side 12 at der er enkelte revnede tagsten 'f.eks. i den vestlige ende af den synlige tagflade'. Det er efter vores opfattelse en meget uklar formulering, som ikke gør køber opmærksom på, at der faktisk er opstået en vandskade på loftet, som følge af en knækket tagsten. Og vurderingsmanden har øjensynligvis ikke tjekket, om der i skunken på sydsiden skulle være opstået en vandskade pga. utætte tagsten, selvom vurderingsmanden erklærer, at der ikke er nogen rum som har været afskåret fra besigtigelse.

Således står der intet i rapporten om vandskaden på loftet. Denne skade har været skjult for både køber og vurderingsmanden og det må derfor være en skade der typisk dækkes af ejerskifteforsikringen. Ifølge dækningsbetingelserne i forsikringen dækker basisforsikringen 'Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten'. Omhandlede vandskade på loftet er uden tvivl ikke omtalt i tilstandsrapporten. Rapporten omtaler uspecificerede revnede tagsten i den vestlige ende af taget, men ikke den alvorlige følgeskade der allerede er opstået før købet. Denne skade er først opdaget af køberne i september og omfanget af skaden er først afdækket fuldkommen, da forsikringstager nedtager store dele af loftet over stuen, hvor det så kan ses, at der er tale om en gammel skade, som sælger næppe har kunne undgå at kende til, men som ikke er oplyst af sælger.

Vi finder det helt urimeligt at forsikringsselskabet kan nægte at dække skaden blot med henvisning til at der i rapporten er nævnt nogle uspecificerede knækkede tagsten et andet sted end det aktuelle sted. Hvis der var sådan, at ingen vandskader dækkes, hvis tilstandsrapporten blot nævner nogle uspecificerede knækkede tagsten, uden at følgeskader er undersøgt eller beskrevet, så ville ingen vandskader nogensinde kunne dækkes og så kan man stille spørgsmålet, hvorfor man så overhovedet skal tegne en ejerskifteforsikring.

Køberne står i en meget uheldig situation, hvor de ikke har haft en chance for at vide, at der var en vandskade, når selv ikke vurderingsmanden har kunne se nogen følgeskader i stuen. Det må netop være i en sådan situation hvor ejerskifteforsikringen går ind og dækker udgifterne.

Det fremgår af ejerskifteforsikringen punkt 4.1 at dækning alene er undtaget, hvis forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Vandskaden er ikke beskrevet i rapporten, muligvis fordi den netop var skjult også for vurderingsmanden. Endvidere er forholdet med hvor de knækkede tagsten var placeret så uklart formuleret, at køber ikke på grundlag af rapporten har haft nogen som helst mulighed for at tage forholdets reelle karakter om omfang eller betydning i betragtning, da de købte ejendommen i april 2024. Rapporten nævner tagsten på 'vestsiden' af taget. Den aktuelle skade er nærmere opstået i midten af taget på sydsiden.

På grundlag af ovenstående redegørelse skal vi anmode ankenævnet pålægge forsikringsselskabet om at revurdere sagen med henblik på at yde erstatning for de udgifter der må komme som følge af et vandskadet loft.

Som eksempel på, at Ankenævnet for forsikring giver klager ret til erstatning for en fugtskade, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten er sag nr. 84.782. Ankenævnet pålagte forsikringsselskabet at dække en skjult fugtskade i gulvet, selvom der i tilstandsrapporten var nævnt visse fejl på gulvet. Ankenævnet lagde vægt på, at selve skaden ikke var nævnt og at bemærkninger i rapporten om gulvet var upræcise. I nærværende sag kunne forsikringstagerne [...] ikke ved en normal inspektion have opdaget vandskaden, da loftet i stuen var malet og ikke viste tegn på fugt. Skaden var skjult i mellemrummet mellem loftet i stuen og gulvet til 1. salen. Skaden blev først synlig den 11. september, da forsikringstager konstaterede vanddråber og derefter nedtog store dele af loftet i stuen. Det må ligge ud over købers inspektionspligt at skulle rive loftet ned før købet, når der hverken på loftet i stuen eller på gulvet på 1. salen var synlige fugtskader før den 11. september. For så vidt angår stuen, så er der i tilstandsrapporten kun angivet 2 grå 'huse' -altså forhold som tidligere lå i kategorien K1 -forhold 25 og 26, som ikke har nogen betydning for bygningen. Altså ikke nogen bemærkninger, der gav forsikringstagerne anledning til at tro, at der skulle være en alvorlig vandskade gemt under loftet. Jeg vedlægger endvidere tidligere afgørelse fra ankenævnet i en sag som også omhandler skade der af forsikringsselskabet blev afvist med henvisning til af skade på taget var nævnt i tilstandsrapporten. Jeg forbeholder mig retten til at sende yderligere dokumentation i form af foto af skaden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning for vandskade"

Selskabet har den 19/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører udgifter til reparation og udbedring af vandskade i loft, som følge af utætheder i tagbelægning, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1952 beliggende [...] den 15. marts 2024. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...] udarbejdet den 28. september 2023.

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

Den 15. september 2024 og dermed næsten et år efter overtagelsen anmeldte klager, at gipsloftet var medtaget efter at have været udsat for vand over en længere periode. Klager oplyste, at årsagen var et knækket tegl, hvor regnvand havde dryppet ned igennem skunken og isolering og så videre ned til loftet i stuen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag D**.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos af vandskadede lofter samt det knækkede tegl (**bilag E**).

Den 19. september 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 14. oktober 2024 fremsendte en indsigelse. Efterfølgende fremsendte klager den 19. oktober 2024 endnu en klage og fremlagte tre fotos. Korrespondancen fremlægges som **bilag F** og de tre fotos som **bilag G**.

Den 6. november 2024 fremsendte klager to mails med oplysninger om, at klager havde igangsat udbedringen af følgeskaderne på lofterne i ejendommen som eget arbejde og gjorde samlet krav på dækning af udgifter til materialer til lofterne samt dækning af værdien af eget arbejde. DBF fastholdt efterfølgende afgørelsen den 11. november 2024 (**bilag H**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække følgeskader på lofter inkl. værdi af eget arbejde som følge af indtrængende vand gennem en knækket teglsten på taget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. marts 2024 var forhold, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten 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 1952. Taget er udført som et sadeltag med hanebånds-/manzardtag. Tagbelægningen er udført uden undertag og derfor med under- eller overstrygning.

Klager har anmeldt, at de den 11. september 2024, og dermed næsten et år efter overtagelsen, har opdaget, at der er kommet vand ned fra loftet i stuen. Efterfølgende har klager konstateret, at

gipslofter i ejendommen er meget medtaget og vurderer, at vandindtrængningen er sket gennem en knækket tegl.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

Pkt. 1. Gul hus. Tagsten har stedvise frostskeer, afbræk på hjørner og kanter, og derudover gaber/vipper tagsten op i områder. Forholdene ses på begge tagflader. Der er risiko for, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. Der er risiko for, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

Pkt. 2. Rød hus. Der er enkelte revnede/afskallede tagsten, f.eks. i den vestlige ende af den sydlige tagflade. Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskeer på de underliggende bygningsdele.

Pkt. 3. Rød hus. Tilpasning af tagbelægning langs ovenlysvinduer er flere steder ikke udført forskriftsmæssigt korrekt, idet afstanden mellem vinduernes sider og de tilstødende tagsten er for lille.

Klager havde på tidspunktet for anmeldelsen af skaden endnu ikke udbedret skaderne nævnt i tilstandsrapporten.

Når skaderne ved ejendommens lofter skyldes utætheder i tagbelægningen og den bygningssagkyndige vedr. pkt. 1, 2 og 3 direkte har beskrevet skaderne som alvorlige eller kritiske, finder DBF det ikke overraskende, at klager næsten et år efter overtagelsen, oplever vandindtrængning gennem tagbelægningen.

Klager gør gældende, at følgeskeer har været til stede ved overtagelsen og af den grund bør være dækket af forsikringen, når de ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

DBF finder ikke, at klager har dokumenteret, at skaderne i lofterne har været til stede på overtagestidspunktet, når klager først ca. et år efter overtagelsen oplever indtrængende vand.

Uanset om ankenævnet finder, at klager har dokumenteret dette, har den bygningssagkyndige, særligt vedr. pkt. 2 og 3 i tilstandsrapporten, beskrevet revnede tagsten/afskallede tagsten samt manglende tilpasning af tagbelægning langs ovenlysvinduer med karakteren rødt hus.

Karakteren rødt hus beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Når den bygningssagkyndige med karakteren rødt hus har beskrevet, at de kritiske skader ved ejendommens tagbelægning allerede kan have medført følgeskeer, finder DBF det ikke overraskende, at klager næsten et år efter overtagelsen oplever vandindtrængning samt vandskeer på loftet i ejendommen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 15. marts 2024 var forhold ved lofterne i ejendommen, som, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskitteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102964

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i kommentar af 26/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indsigelse vedrørende forsikringsselskabets fejlagtige beregning af tidsperiode Vi skal gøre ankenævnet opmærksom på, at der i forsikringsselskabets svar optræder en fejl i selskabets beregning af tidsperioden mellem vores overtagelse af ejendommen og tidspunktet, hvor vi opdagede skaden. I forsikringsselskabets svar henviser de 5 gange fejlagtigt til, at der skulle være gået næsten et år, men dette skyldes, at selskabet af uvisse grunde regner perioden fra datoen for tilstandsrapporten i stedet for vores overtagelsesdag.

Forsikringsselskabet er bekendt med, at vi overtog huset den 15. marts 2024, og skaden blev opdaget den 15. september 2024. Der er således gået præcis seks måneder fra overtagelsesdagen, ikke et år, som selskabet anfører. Jeg beder derfor ankenævnet om at korrigere denne fejl i jeres behandling af sagen og tage udgangspunkt i den korrekte tidsperiode. Vi har dokumenteret via foto af loft og træværk, at vandskaden i loftet er indtruffet før vores overtagelse, da træværk ikke kan mørne og gå i svamp på 6 måneder. Skaden på træværk og loft er ikke nævnt i tilstandsrapporten, selvom vurderingsmanden havde adgang til skunkrum.

Punkt 3 i tilstandsrapport er udbedret inden skadens tilsynkomst Forsikringsselskabet anfører på side 2 i svaret at punkt 3 Rød hus ikke er udbedret før skadens tilsynkomst. Det passer ikke. Vi ringede til en tømrer allerede i maj måned -altså under 2 måneder efter overtagelsen og bad ham om at udbedre punkt 3 i forhold til tagdækning omkring ovenlysvinduer. Tømrer kom pga. travlhed først ud og ordnede forholdet den 6. august. Vi har mailkorrespondance om det med Tømrer. Forsikringsselskabet er bekendt med udbedringen, da de har betalt en del af regningen. Punkt 3 i rapporten blev således udbedret 1½ måned før skaden kom til syne."

Selskabet har i brev af 18/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringssvar fra den 26. februar 2025.

Indledningsvis kan DBF bekræfte, at det er korrekt, at klager overtog ejendommen den 15. marts 2024 og anmeldte følgeskaderne på gipsloftet og den 15. september 2024 og dermed 6 måneder efter overtagelsen.

Klager gør i den forbindelse gældende, at pkt. 3 i tilstandsrapporten blev udbedret den 6. august 2024, hvor der er beskrevet følgende:

Pkt. 3. Tilpasning af tagbelægning langs ovenlysvinduer er flere steder ikke udført forskriftsmæssigt

korrekt, idet afstanden mellem vinduernes sider og de tilstødende tagsten er for lille.

Forholdet har fået karakteren rødt hus, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Når den bygningssagkyndige med karakteren rødt hus har beskrevet, at de kritiske skader ved ejendommens tagbelægning allerede kan have medført følgeskader på overtagelsestidspunktet, finder DBF det uden betydning, at klager får udbedret pkt. 3. i tilstandsrapporten den 6. august 2024, når klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten direkte er blevet advaret om de følgeskader, som klager nu ønsker, at DBF skal dække.

DBF fastholder, at følgeskader ikke er dækket jf. oplysningen i tilstandsrapportens pkt. 3 sammenholdt med de øvrige alvorlige og kritiske skader nævnt i rapportens pkt. 1 og 2.

DBF har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 28/9 2023 fremgår bl.a.:

"Rødt hus

Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Gult hus

Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr. 1

Vurdering

Gult hus

Skade

Tagsten har stedvise frostskaider, afbræk på hjørner og kanter, og derudover gaber/vipper tagsten op i områder. Forholdene ses på begge tagflader.

Risiko

Der er risiko for, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

Nr. 2

Vurdering

Rødt hus

Skade

Der er enkelte revnede/afskallede tagsten, f.eks. i den vestlige ende af den sydlige tagflade.

Risiko

Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.

Nr. 3

Vurdering

Rødt hus

Skade

Tilpasning af tagbelægning langs ovenlysvinduer er flere steder ikke udført forskriftsmæssigt korrekt, idet afstanden mellem vinduernes sider og de tilstødende tagsten er for lille.

Risiko

Dette kan medføre overløb og/eller ophobning af vand, planterester og lignende med deraf risiko for vandindtrængning og følgeskader.

...

Tag

Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, under-/overstrygning mørtel, muret skorsten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102964

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1952. Klageren overtog ejendommen den 15/3 2024. Taget er udført som et sadeltag med en tagkonstruktion af hanebånds-/manzardspær. Tagbelægningen er af tegltagsten med under- eller overstrygning af mørtel. Klageren anmeldte den 15/9 2024, at gipsloftet var medtaget efter at have været udsat for vand over en længere periode. Klageren oplyste, at årsagen var en knækket tegl, hvor regnvand havde dryppet ned i skunken og isolering og videre ned til loftet i stuen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at vandet trængte ind på grund af en knækket tagsten, og at der i tilstandsrapporten er flere anmærkninger om skader på tagsten.

Klageren ønsker dækning og godtgørelse for eget arbejde. Klageren har anført, at forsikringen dækker udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og dækning er alene undtaget, hvis forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at vandskaden har været skjult og ikke er beskrevet eller omtalt i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten nævner, at der er enkelte revnede tagsten f.eks. i den vestlige ende af den synlige tagflade. Den aktuelle skade er nærmere opstået i midten af taget på sydsiden. Det er en meget uklar formulering, som ikke gør klageren opmærksom på, at der faktisk er opstået en vandskade på loftet som følge af en knækket tagsten. Klageren har ikke haft nogen som helst mulighed for at tage forholdets reelle karakter om omfang eller betydning i betragtning, da de købte ejendommen. Vurderingsmanden har øjensynligvis ikke tjekket, om der i skunken på sydsiden skulle være opstået en vandskade på grund af utætte tagsten, selvom vurderingsmanden har erklæret, at der ikke er nogen rum som har været afskåret fra besigtigelse. Klageren har anført, at selskabet ikke har besigtiget skaden.

Selskabet har anført, at skaderne ved ejendommens lofter skyldes utætheder i tagbelægningen. Selskabet har anført, at den bygningsagkyndige i tilstandsrapporten med karakteren rødt hus har beskrevet revnede tagsten/afskallede tagsten samt manglende tilpasning af tagbelægning langs ovenlysvinduer. Selskabet har anført, at den bygningsagkyndige har beskrevet, at de kri-

tiske skader ved ejendommens tagbelægning allerede kan have medført følgeskader på overtagestidspunktet.

Det fremgår af tilstandsrapport af 28/9 2023 om skader på beboelsestag, at "**Nr. 1 Vurdering** Gult hus **Skade** Tagsten har stedvise frostska-der, afbræk på hjørner og kanter, og derudover gaber/vipper tagsten op i områder. Forholdene ses på begge tagflader. **Risiko** Der er risiko for, at skaden kan udvikle sig på længere sigt. **Nr. 2 Vurdering** Rødt hus **Skade** Der er enkelte rev-nede/afskallede tagsten, f.eks. i den vestlige ende af den sydlige tagflade. **Risiko** Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele. **Nr. 3 Vur-dering** Rødt hus **Skade** Tilpasning af tagbelægning langs ovenlysvinduer er flere steder ikke ud-ført forskriftsmæssigt korrekt, idet afstanden mellem vinduernes sider og de tilstødende tag-sten er for lille. **Risiko** Dette kan medføre overløb og/eller ophobning af vand, planterester og lignende med deraf risiko for vandindtrængning og følgeskader ... **Rødt hus Kritiske skader** Ska-der ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at "forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberetti-gende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagestids-punktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtage-lestidspunktet var forhold ved tag eller lofter, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for

Ankenævnet for Forsikring

11.

102964

skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapportens punkt nr. 2 om skader på beboel-setag med karakteren rødt hus (kritisk skade) beskriver, at "Der er enkelte revnede/afskallede tagsten, f.eks. i den vestlige ende af den sydlige tagflade", og at "Der er risiko for vandind-trængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele". Nævnet bemærker i den forbindelse, at et rødt hus (kritiske skader) beskriver "Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele".

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.



Peter Thønnings