

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2026 blev i sag nr. 103047:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1997 og er overtaget af klageren den 15/1 2020. Klageren har i klageskema af 8/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henvender os til Gjensidige, grundet en udvikling af tilstanden med skimmelsvamp, både i træværk og på undertag, samt undertagets tilstand. Vi følger Gjensidiges krav om at indhente en håndværkers vurdering af taget.

Det fremgår af tilstandsrapporten at forholdet ikke vurderes at ændre sig og at tagbelægning, undertag og inddækninger vurderes at holde 10 år eller længere.

I Gjensidiges svar på vores anmeldelse og indsigelse er der manglende respons på

- Den manglende afstand mellem undertag og isolering, som er 0 mm, og dermed manglende udluftning fra tagfod til loftrum (Krav er minimum 20 mm)
- Der er tape på undertaget og flere andre steder, hvor undertagsstrammer går igennem undertaget (Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten) - Billedmateriale vedlagt

Vores vurdering er, at byggesagkyndig ikke har lavet en tilstrækkelig tilstandsrapport af loftrummet, ved husets overtagelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af ny monteret undertag samt dækning af den manglende ventilationsspalte, mellem undertag og isolering. Håndværkeren vurdering af hvordan skaden kan repareres, står i bilag med håndværkers vurdering."

Ankenævnet for Forsikring

2.

103047

I brev af 14/5 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har skal her vende tilbage til vores forsikringstagers klage om misfarvning af undertag/træværk, manglende afstand mellem undertag og isolering samt manglende udluftning ved tagfod.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus genopført i 1997 efter brand. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11. marts 2019 (bilagt klagen) og tegner basis ejerskifteforsikring en 5 års periode pr. 15. januar 2020 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapport

Der er anmærket en række forhold vedrørende tagkonstruktionen bl.a.:

1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertaget er er misfarvet sort, på grund af manglende ventilation i tagrummet over hanebånd Note: Der er etableret ventilation til tagrummet og forholdet vurderes ikke at udvikle sig yderligere, sælger oplyser at der er udført kemisk rensning.
-------------------------------	----	---

Overordnet sagsforløb

Den 15. oktober 2024, 4 år og 9 måneder efter overtagelsen af ejendommen, anmelder klager forhold ved undertag. Skadeafdelingen anmoder om yderligere oplysninger bl.a. henset til anmeldelsestidspunktet og anmærkninger i tilstandsrapporten.

Det anmeldte besigtiges af taksator ..., som ikke afdækker dækningsberettigende forhold. Skadeafdelingen afviser det anmeldte som dækningsberettigende den 18. december 2020[2024].

Klager gør indsigelser, som skadeafdelingen drøfter med taksator, hvorefter afgørelsen fastholdes i svar af 23. januar 2025.

Sagens korrespondance samt taksators rapport er bilagt klagen.

I forbindelse med klage til ankenævnet besigtiger seniortaksator (ingeniør ...) det anmeldte, man afdækker heller ikke dækningsberettigende forhold.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er sikre, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper.

Vi forstår, at klagen angår tilstandsrapportens oplysning om, at tagbelægning, undertag og inddækninger angives at holdes i 10 år, manglende afstand mellem undertag og isolering, og dermed manglende udluftning fra tagfod til loftrum samt undertagets stand i form af tapereparationer og undertagsstrammers gennembrydning. Angår klagen andre forhold beder vi klager præcisere dette.

Ad restlevetid for undertag samt misfarvninger

Tilstandsrapporten (side 7) angiver, at restlevetidsoplysningerne er udtryk for en generel oplysning, som beror på tabelopslag, det anføres bl.a.:

'Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr...'

Fejlagtig angivelse af restlevetiden er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsers punkt 19, litra h.

For så vidt angår misfarvninger af undertag er dette anmærket i tilstandsrapporten punkt 1.10.

Seniortaksators anfører i sin rapport, at

'undertaget vurderes at være korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten for ca. 6 år siden'.

For træværk supplerer seniortaksator

'Jf. min besigtigelse og mine fotos af spær, så er der ikke konstateret unormal forekomst af skimmel på træværket, hvor det er besigtiget over hanebånd. Der kan dog godt forekomme skimmel i et tagrum på nogle årstider, det vil dog især være der hvor der iht. Tilstandsrapporten er nævnt risiko for fugtindtrængning bla. ved skorstensinddækning og ved kvist.'

Dette sammenholdt med seniortaksators billeder fra besigtigelsen bevirker, at vi fastholder, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten og 'forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten', hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Ad manglende afstand mellem undertag og isolering og dermed manglende udluftning

Seniortaksator angiver at tageopbygningen er med tegltag med Dupont Tyvek undertagsdug, som er diffusionsåben.

Videre anfører seniortaksator i sin beskrivelse af forholdene:

'Der er isoleret op imod undertaget i skråvægge, hvilket er korrekt, når det er et diffusionsåbent undertag. I tagrum over hanebånd er der inden salget isat ventilationsstudse i undertaget, der kunne stadig ses rester af det undertag, som var skåret bort, hvilket er nævnt i Tilstandsrapporten pkt. 1.10 med K1.

Der kunne ved min besigtigelse ikke måles opfugtning i hverken spær eller lægter, og der var ikke tegn på fugtskader på spær. Der er ifølge kunden ikke konstateret fugtskader ned i huset.'

Videre anfører seniortaksator i sin vurdering, at:

'Undertaget og tagkonstruktionen vurderes at være tidstypisk for et undertag udført i 1997, og har slid og ælde og misfarvninger, da det jo næsten er 30 år. Især når der så også tidligere, inden salget, har været misfarvninger pga. nedsat ventilation på undertaget. Ventilation af selve tagrummet over hanebånd er jo udført inden salget, idet der er monteret de krævede ventilationsstudse i undertaget, så der er tilstrækkelig ventilation af tagrummet.

I skråvægge i taget er der isoleret helt op i mod undertaget, hvilket er korrekt, når det er et diffusionsåbent undertag, så skal der ikke være ventilationsspalte mellem undertag og overside isolering i i skråtaget.'

Vi må herefter konstatere, at ventilationsforholdelsen både er udført korrekt og tilstrækkeligt, jf. gældende byggeskik. Vurderingen underbygges af det forhold, at der ikke ses tegn på følger efter manglende ventilation i form af fugtpåvirkninger eller svamp-/rådskaade.

Ad undertag

I sin beskrivelse anfører seniortaksator:

'Der ses enkelte steder, hvor undertaget hænger ned og blårer, og der er enkelte steder at undertaget mangler, hvilket er nævnt i Tilstandsrapporten pkt. 1.1 med K3. Enkelte steder på undertaget ses der mindre flænger i undertaget ved undertagsstrammere, men det vurderes at være opstået efter overtagelsen, pga. af blåfring af undertaget pga. blæst, da huset jo ligger i åbent land uden for [by].'

Videre anføres i vurdering:

'Undertaget og tagkonstruktionen vurderes at være tidstypisk for et undertag udført i 1997, og har slid og ælde og misfarvninger, da det jo næsten er 30 år. Især når der så også tidligere, inden salget, har været misfarvninger pga. nedsat ventilation på undertaget.

(...)

Kunden oplyser, at han sjældent har været i tagrummet og besigtige, og derfor har han ikke bemærket at undertaget hang ned nogle steder, og at der var kommet mindre flænger i undertaget ved nogle af undertagsstrammerne.

Forholdene vedr. undertaget vurderes at være korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten for ca. 6 år siden. Men forholdene kan godt være blevet forværret i de forløbne 6 år, da kunden ikke har fået udbedret de nævnte skader/forhold vedr. undertag og inddækninger.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ved undertaget, som har været kendt ved overtagelsen. Kunden har haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden han indgik en endelig aftale.

Men han har accepteret hushandlen uden nærmere vurderinger og dermed accepteret forholdene vedr. undertaget og dermed risiko for skader på ejendommen.'

Supplerende oplyser seniortaksator:

'Jf. min besigtigelse og mine fotos af spær, så er der ikke konstateret unormal forekomst af skimmel på træværket, hvor det er besigtiget over hanebånd. Der kan dog godt forekomme skimmel i et tagrum på nogle årstider, det vil dog især være der hvor der iht. Tilstandsrapporten er nævnt risiko for fugtindtrængning bla. ved skorstensinddækning og ved kvist.'

Samlet må vi fastholde, at klager alene med sin anmeldelse om skade på undertag hen ved 5 år efter overtagelsen af ejendommen ikke har dokumenteret eller godtgjort, at forholdene omkring undertaget var tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

Heller ikke henset til at klager ikke har eller kun sjældent har været i tagrummet efter overtagelsen.

Derimod er det vores klare opfattelse, at forholdene er opstået i forsikringstiden, henset til at et undertag af denne alder og med den aktuelle vejrpåvirkning vil fremstå 'mørt og hængende', hvorefter der er risiko for skader af netop denne katarakter i form af flænger og gennembrydning ved undertagsstammere. Tilstandsrapportens beskrivelse i restlevetidsoplysninger ovenfor understøtter betragtningen.

Samlet fastholder vi vores tidligere afgørelse.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at som følge af ovennævnte har vi ikke forholdt os til det af klager fremlagte reparationstilbud."

Klageren har i brev af 19/6 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi indvender imod at forholdene er sket under vores forsikringstid hos Gjensidige.

Vi har haft kontakt til tidligere ejer (2008-2019) af ejendommen. Tidligere ejer fortæller at forud for den kemiske rensning er der foretaget tests (svamp) af undertaget. Den tidligere ejer informeres om at undertaget ikke er diffusionsåbent, hvorfor der udføres en kemisk rensning og installeres ventilation.

Tidligere ejer nævner i samtalen den tape, som er de mange steder på undertaget. Tidligere ejer fortæller, at tapen var påsat af den forhenværende ejer (1999-2008).

Da vi opdager undertagets tilstand med flænger og lysindfald, samt de mange steder med tape, undrer vi os over at dette ikke fremgår af tilstandsrapporten. Med ovennævnte information fra tidligere ejer, kan man antage at fagpersonen som har udført tilstandsrapporten, ikke har gennemgået loftrummet til fulde.

Da vi anmelder skaden, beder Gjensidige os om at få en håndværker til at vurdere loft og tag.

Det nævnes i dokumentation fra håndværker, at der normalvis skal være en tæt tagdækning på, senest 4 mdr. efter montage af undertag.

Ifølge videnscenter Bolius *'Dansk tegl er i sig selv ikke et tæt tegl. For at et tegltag skal være tæt, kræves der yderligere tætningsforanstaltninger, som undertag eller understrygning.'* [link]

Dette underbygger håndværkerens vurdering af vores undertag på ejendommen.

Taget på vores ejendom er ikke understrøget og derved har undertaget været disponeret for UV-lys i hele dens levetid.

Det nævnes også i dokumentation fra håndværker, at undertaget bærer præg af mangelfuld ventilering (manglende etablering af 20 mm luftspalte mellem undertag og isolering).

I en ekstra bemærkning fra håndværkeren:

'Det er min klare vurdering, at undertaget også var synligt perforeret for små 5 år siden, og der heller ikke på det tidspunkt var en luftspalte på 20 mm mellem undertag og isolering – hvorfor

dette ikke er benævnt i tilstandsrapporten må tyde på en mangelfuld gennemgang af tagkonstruktionen'

Vi har således dokumentation for, at forholdene vurderes at have været til stede på tidspunktet for overtagelse af huset.

Vi undres over, hvorfor Gjensidige beder os om at indhente en faglig vurdering, når de sidstnævnt i deres høringssvar skriver, *'har vi ikke forholdt os til det af klager fremlagte reparationstilbud.'*

Bemærkninger til Gjensidiges brev

Gjensidige skriver i deres høringssvar: *'I tagrum over hanebånd er der inden salget isat ventilationsstudse i undertaget, der kunne stadig ses rester af det undertag, som var skåret bort'.*

Bemærkning

Det fremgår af tilstandsrapporten at der er etableret ventilation, men ikke at det er ventilationsstudser eller hvornår disse er isat.

'I skråvægge i taget er der isoleret helt op i mod undertaget, hvilket er korrekt, når det er et diffusionsåbent undertag, så skal der ikke være ventilationsspalte mellem undertag og overside isolering i i skråtaget.'

Ventilation af selve tagrummet over hanebånd er jo udført inden salget, idet der er monteret de krævede ventilationsstudse i undertaget, så der er tilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Bemærkning

Håndværkers vurdering:

'Vedr manglende ventilation af undertaget mangler der flere undertagsventiler, og der er ikke etableret en 20 mm luft spalte mellem undertag og isolering, som der foreskrives ved en uventileret ventilation, dvs der er ventileret helt op mod undertaget ved skråvægge på 1 sal, ovenvænte punkter vedr manglende ventilation er også stærk medvirkende til at undertaget er belagt med en mørk belægning på undersiden.'

Enkelte steder på undertaget ses der mindre flænger i undertaget ved undertagsstrammere, men det vurderes at være opstået efter overtagelsen, pga. af blafring af undertaget pga. blæst, da huset jo ligger i åbent land uden for [by].'

Bemærkning

Det er vurderet fra håndværker:

'Ved noget af perforering af undertag kunne det tyde på at undertagstrammere har lavet hul i undertaget siden montagen, ved den øvrige perforering og flænger kan der kun gisnes om, hvad der er årsag til dette, et bud kunne være at undertaget har været udsat for dagslys i en årrække, grundet tagsten der ikke ligger tætte - banevare undertag kan ikke tåle sollys i flere år, normalvis skal en tæt tagdækning være på senest 4 mdr efter montage af undertag.'

... da kunden ikke har fået udbedret de nævnte skader/forhold vedr. undertag og inddækninger....

Bemærkning

I tilstandsrapportens punkt 1.1, K3 *'Tagsten nedders på kvisten højre side er løse og gledet ned i tagrenden'*. Denne skade er udbedret efter overtagelse af huset."

Selskabet har i brev af 9/7 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger til vores høringssvar 1 af 14. maj 2025, som er forelagt seniortaksator. Seniortaksators bemærkninger vedlægges som bilag E.

For så vidt angår klagers samtale med sælger, er denne alene refereret af klager, og fremstår udkommenteret.

Som anført at seniortaksator kan reparationer være udført af sælger, men kan også være udført efterfølgende. Selve reparationen med tape er sædvanlig og almindelig.

Vi noterer os blot, at dette ikke er omtalt i tilstandsrapporten, hvilket skaber en formodning om, at undertaget fremstod uden reparationer (og skader) ved den bygningssagkyndiges gennemgang. I modsat fald må vi antage, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten på tilsvarende vis som den faktiske anmærkning om undertaget.

I relation til klagers bemærkninger om undertagets stand fremstår som ved overtagelsen af ejendommen, bemærker vi, at en henvisning til Bolius og en håndværkers antagelse omkring forholdene ikke er dokumentation for en sådan antagelse, heller ikke henset til at forholdene anmeldes hen ved 5 år efter overtagelsen.

Vi henviser derimod til seniortaksators bemærkninger om undertag og undertagsstrammere (bilag E).

For klagers 'Bemærkninger til Gjensidiges brev', som er citater fra vores høringssvar 1, der besvares med citater fra klagers håndværker ... notat fra den 5. november 2024 (bilagt klagen).

Vi henviser i det hele til seniortaksators bemærkninger (bilag E) med Byg Erfa om undertag (bilag F)."

I brev af 18/7 2025 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har forholdt os til tilstandsrapportens beskrivelse af loftrummet, o.a. Vi har inspireret lofttrummet, da det gav anledning hertil, kriblende lyde fra loftrummet og herved opdages undertagets tilstand, med tape etc. Forinden har vi ikke haft grund til at inspirere loftet, da vi har tagets udgangspunkt i tilstandsrapportens beskrivelser, som vi og håndværker, mener at være mangelfuld. Håndværkers udtalelse er tidligere vedlagt som bilag.

Inden endeligt køb og overtagelse af ejendommen, har vi rådført os med ejendomsmægler, boligadvokat og Gjensidige Forsikring. Vi haft flere dialoger med ejendomsmægler, boligadvokat og Gjensidige Forsikring, i forbindelse med køb og overtagelse af ejendommen, med udgangspunkt i tilstandsrapporten. Vi er i disse dialoger ikke blevet rådet til en yderligere egen betalt, inspektion af ejendommen.

Med henblik på tilstandsrapporten punkt 1.1, K3 *'Tagsten nederst på kvisten højre side er løse og gledet ned i tagrenden'*. Ved montering af tagstenen, blev undertaget inspireret udefra og der var ingen mangel heraf.

Vi har i vores tid på ejendommen ikke hørt blafren fra loftrummet og ifht. Gjensidiges beskrivelse af at ejendommen ligger i åbent land, vil vi gerne påpege et læbælte af store tætte træer/skovlund, rundt om ejendommen. Der opleves således minimal blæst ved huset og også under de flere storme de forgangne år, er der ej heller oplevet/hørt blafren fra loftrummet.

Til Gjensidige's bemærkning *'Det er en gængs reparationsmetode at tape mindre huller og flænger i undertaget.'*

Ja, man kan anvende undertagstape men ikke gaffatape, da dette ikke er diffusionsåbent eller udviklet til at modstå de forhold et undertag udsættes for, såsom UV-stråler, fugt, varme og kulde. Klæbemidlet vil miste sin effektivitet og begynde at løsne sig. Derudover er det almindeligt og mest effektivt at fjerne tagsten, så man direkte kan tilgå og reparere skaden.

Som vores billede materiale viser, er der påsat gaffatape indefra. Der er store flænger og store dele af undertaget som ikke længere er sat fast og klæbemidlet på gaffatape er løst flere steder.

Vi har taget test for skimmelvækst, af undertag og træværk som viser positiv for skimmelvækst.
[Fotos af testglas]

Den helt mørklilla til venstre på begge billeder er undertaget og den lyslilla til højre på begge billeder er spær.

Vi vil igen henvise til tilstandsrapporten note vedr. undertaget: *'der er etableret ventilation til tagrummet og forholdet vurderes ikke at udvikle sig yderligere, sælger oplyst at der er udført kemisk rensning.'*

I Gjensidiges forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring, fremgår det at være dækningsberettigede: *'Mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd og svamp.'*

Vi vil igen også henvise til håndværkerens faglige vurdering om, at undertaget har været udsat for sollys, samt manglen på en ventilationsspalte.

Ja, der er installeret ventilationsstudser, efter den kemiske rensning men med et diffusionsåbent undertag burde der ikke have været behov for en kemisk rensning eller ventilationsstudser. Hvor til man kan gisne om, om det så egentlig er et diffusionsåbent undertag, som sælger er informeret om at det ikke er, i forbindelse med inspicering og test af loftrummet, som gav konklusionen at installere ventilation, da det ikke er et diffusionsåbent undertag, og få udført en kemisk rensning.

Med udgangspunkt i håndværkerens vurdering om sollys, har undertaget jo mistet sin funktionalitet og ikke været i stand til at lede dampen/fugten væk.

I nedenstående datablad fremgår det også, at DUPONT Tyvek undertags eksponeringstid for UV, er 4 måneder. [Link]

Hvis det ikke er sollyset som har påvirket undertagets funktionalitet, som håndværker vurderer, må der være tale om en anden konstruktionsfejl og følger af dette er forringelse, slitage og derved en forkortet levetid af undertaget.

Vi vil her henvise til tilstandsrapporten note vedr. tagets restlevetid:

'Kan bygningens tag (bygning A)' forventes at holde 10 år eller længere'

og

'tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget'.

Vi har en forespørgsel ifht. Evt. medhold i sagen, om det dækkes hvis der viser sig yderligere skader, i forbindelse med reparation?"

Selskabet har i brev af 7/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger til vores høringsvar 2 af 9. juli 2025, som seniortaksator har kommenteret. Vi henviser i det hele til seniortaksators bemærkninger i bilag G, og kommenterer derfor kun klagers indlæg kort.

Ad rådgivning i forbindelse med køb af ejendommen

Det er uklart for os hvad klager referer til, da vi ikke yder rådgivning i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom, men alene om vores forsikringsmæssige produkter.

Ad undertag

Inspektion: Som anført af taksator bør en husejer inspirere tagrum i hvert fald 1 gang årligt.

Tapereparation: Som anført af seniortaksator er tapereparation en gængs reparation, også med den anvendt tape.

Vi bemærker, at det forhold, at en reparation ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggeskik eller forskriftsmæssigt ikke i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade.

Forholdet har heller ikke i sig selv medført skade.

Ejendommens beliggenhed: Vi henviser til bilag G, side 1 og 2.

Skimmeltest og afrensning: Vi henviser til bilag G, side 2 og 3.

Ventilationsspalte/sollyse: Vi henviser til bilag G, side 3.

Det er ikke påvist svækkelse eller dækningsberettigende forhold i relation til sollys, konstruktionsfejl eller andre forhold."

Klageren har fremlagt rapport af 6/10 2025 fra sin byggesagkyndige rådgiver. Selskabet har her til i brev af 17/11 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har modtaget den nye rapport, som er udarbejdet på baggrund af en besigtigelse, som er gennemført hen ved 6 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103047

Rapporten er kommenteret af seniortaksator hvis bemærkninger vi vedlægger som bilag H. Vi henviser i det hele til disse bemærkninger.

For fuldstændighedens skyld skal vi supplere, at for seniortaksators bemærkninger til rapportens side 3 om tapestrimler mangler seniortaksator en henvisning til sin tidligere rapport bilag C og Byg-Erfa bilag F, jf. høringsvar 1 side 3 og 4."

Nævnet har fået forelagt bemærkninger fra parterne af 24/11 2025, 15/12 2025 og 23/12 2025 samt øvrige bilag fra sagen, herunder fotos.

Tilstandsrapport af 11/3 2019 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere

Registrering af bygningens tilstand

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelt tagsten ligger skævt over ovenlysvindue mod syd, og der mangler en sten ved skotrenden til venstre for kvisten. Note: Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med undertag.
	K3	Tagsten nedders på kvisten højre side er løse og er gledet ned i tagrenden. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da der er lokalt tilsyneladende ikke er undertag.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skorstensinddækningen ved taget er defekt. Note: Fugtindrængningen er synlig med lidt fugtskjolder på skorsten i tagrummet over hanebånd.

Ankenævnet for Forsikring

11.

103047

1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertaget er er misfarvet sort, på grund af manglende ventilation i tagrummet over hanebånd Note: Der er etableret ventilation til tagrummet og forholdet vurderes ikke at udvikle sig yderligere, sælger oplyser at der er udført kemisk rensning.
"		

Af notat og tilbud af 5/11 2024 fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Gennemgang af taget på stuehus på ...

Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen:

Undertag over hanebånd er generelt perforeret, og der er flænger i undertag flere steder. Der er lysindfald flere steder over hanebånd, hvor tagsten ikke ligger tætte. Under hanebånd og ned til tagfod har det ikke været muligt at inspicere undertaget. Undertaget bærer tydeligt præg af mangelfuld ventilering af tagrummet.

Hvor stort er omfaget?:

Vedr perforering, flænger og lysindfald og manglende ventilation er det et stort omfang, stort-set alle spærfag er ramt på den ene eller anden måde.

Hvad er årsagen til skaden?:

Ved noget af perforering af undertag kunne det tyde på at undertagstrammere har lavet hul i undertaget siden montagen, ved den øvrige perforering og flænger kan der kun gisnes om, hvad der er årsag til dette, et bud kunne være at undertaget har været udsat for dagslys i en årrække, grundet tagsten der ikke ligger tætte - banevare undertag kan ikke tåle sollys i flere år, normalvis skal en tæt tagdækning være på senest 4 mdr efter montage af undertag.

Vedr manglende ventilation af undertaget mangler der flere undertagsventiler, og der er ikke etableret en 20 mm luft spalte mellem undertag og isolering, som der foreskrives ved en uventileret ventilation, dvs der er ventileret helt op mod undertaget ved skråvægge på 1 sal, ovenvænte punkter vedr manglende ventilation er også stærk medvirkende til at undertaget er belagt med en mørk belægning på undersiden.

Hvordan kan skaden repareres?

Undertaget er i en sådan forfatning, at det bør udskiftes - dvs tagsten, lægter, klemplister og undertaget demonteres, og der monteres en ny undertag og laves en ventilationspalte på undersiden af denne. Der monteres klemplister og lægter igen, og tagsten monteres igen, således at de ligger bedre fast og ikke flytter sig, evt skrues de fast, så undertaget fremover kan udfylde den funktion det rigtigt har - at tage kondens fra tagdækning og det fugt der evt blæser igennem tagdækningen (tagsten).

Hvad koster det at udbedre skaden 7:

Se TILBUD VEDR. OMLÆGNING TAG, fra den 5. november 2024 ...

Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?:

27 år, dvs det er monteret i 1997.

...

TILBUD VEDR. OMLÆGNING TAG.

NEDBRYDNING

*Opsætning af Stelas ved side og Gavle.
Tagsten rygninger nedtages med kranbil og stilles i depot ca. 195M2.
Ved sammenbygning afmonteres stålplader så skotrende frilægges.
Nedbrydning af Skotrende.*

TAGKONSTRUKTIONER

*Montering af 45 x 45 mm. træ for udluftning af Tagrum.
Montering af ny fodplade for Undertag.
Montering af nye Skotrender.
Undertag 5 lags type WB Strong Undertag Rød.
Undertagsstrammer monteres med 1 stk. pr. m2.
Udluftnings Stus i undertag motres i alle fag ved kip og tagfod.
T1 Lægter monteres til Tagsten.
Rygnings Jægt ved Kip og Valm
Genmontering af Velux 4 stk. der laves ny Lysning indiv.*

TAGSTEN

*Genmontering af Tagsten og rygninger.
Der er medregnet 15 m2 ny tagsten.
Ved Rygning og Valme er der ny Gratrullebånd.*

...

lalt incl. moms

kr. 316.729"

Klageren har i et notat til selskabet bl.a. anført:

"I har bedt om en vurdering fra håndværkeren og I vedhæfter fra jeres gennemgang af sagen, to anmærkninger.

K3, vedr. tagsten i højre side

Håndværker beskriver ... ('Lysindfald flere steder over hanebånd, hvor tagsten ikke ligger tætte'),... ('hul i undertaget siden montagen' ... 'grundet tagsten ikke ligger tætte'), ... ('Stort set alle spærfag er ramt...')

K1 vedr. ventilation

Håndværkeren skriver... ('Ikke etableret en 20 mm luftspalte mellem undertag og isolering, som der foreskrives ved en uventileret ventilation')

Billede 1) Uddybning af manglende luft mellem undertag og isolering. Se den røde ring. Dette opdagede håndværkeren under besigtigelsen.

Billede 2) Ekstra note fra håndværkeren, efter jeres respons.

[Det er min klare vurdering, at undertaget også var synligt perforeret for små 5 år siden, og der heller ikke på det tidspunkt var en luftspalte på 20 mm mellem undertag og isolering - hvorfor dette ikke er benævnt i tilstandsrapport må tyde på en mangelfuld gennemgang af tagkonstruktionen]

Ydermere beder I om en vurdering af undertagets forventede levetid. Her kan vi henvise til side 7 i tilstandsrapporten/huseftersyn ... ('Tagbelægning, undertag og inddækninger vurderes til at holde 10 år eller længere').

Vi henviser til at I læser vedhæftede dokumentation fra håndværker samt tilstandsrapport. Vi henviser desuden også til de vedhæftede billeder, som er taget i forbindelse med sagen, hvor det bl.a. kan ses at undertagsstrammere er tapet til, samt mange andre steder. Dette har vi ikke monteret."

Af selskabets besigtigelsesnotat fra december 2024 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse notat

- Ejendommen er besigtiget d.10.12.2024

...

Forhold undertag

Anmeldelse

Tagkonstruktion/-belægning/skorsten Skadetyper for tagkonstruktion/-belægning/skorsten

Mangelfuldt / utæt undertag Fortæl os lidt mere om skaden.

Beskriv skaden med egne ord?

Billeder beskriver det hele men mit undertag er ødelagt mange huller og nogl

Hvordan opdagede du skaden? På anden måde Beskriv venligst hvordan du opdagede skaden Jeg var oppe på loftet fordi jeg hørte noget pusle der oppe og derved opdage Er bygningsdelen mere end 10 år gammel?

Forhold behandlet på ejerskifte forsikring

Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende

Tagkonstruktion gennemgået

Der kan med indstiks måler ikke konstateres måles fugt i konstruktionen

Der er udluftnings ventiler i spærfag, tag rum ventileret

Undertag tæt

Der kan ikke konstateres skade relateret til undertag

Forhold ikke omfattet på ejerskifte forsikring

Husforsikring Bygning er indtegnet på landbrugsbetingelser 4481 3348481

Gældende police omfatter ikke råd

Kan der ved indsendelse af prøve til analyse konstateres svamp vil forhold ovenlysvinduer blive vurderet på gælden police

...

Konklusion

- Ikke omfattet"

Klageren har i brev af 12/1 2025 til selskabet bl.a. anført:

"Håndværkeren beskriver:

('Lysindfald flere steder over hanebånd, hvor tagsten ikke ligger tætte'), ... ('hul i undertaget siden montagen' ... 'grundet tagsten ikke ligger tætte'), ... ('Stort set alle spærfag er ramt...')

('Ikke etableret en 20 mm luftspalte mellem undertag og isolering, som der foreskrives ved en uventileret ventilation')

Således beskrives flere forhold og det er også håndværkernes vurdering, at dette også gjorde sig gældende før vores overtagelse af huset.

- Tape flere steder (Dette kan ses på billedmaterialet). Vi har ikke monteret tape.
- Undertagsstrammere har perforeret undertaget
- Revner og huller i undertaget
- Mange lysindfald

Disse skader er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og burde indgå i tilstandsrapportens beskrivelser. Dette må bevidne, om at den byggesagkyndige ikke har udført sin inspicering tilstrækkeligt. Håndværkeren, ..., benævner også mangelfuld inspicering af loftrum.

Håndværkeren beskriver som årsag til undertagets tilstand *'Undertaget har været udsat for dagslys i en årrække, grundet tagsted der ikke ligger tætte – banevare undertag kan ikke tåle sollys i flere år, normalvis skal en tæt tagdækning være på senest 4 mdr. efter montage af undertag.'*

Konklusionen fra håndværkeren er, at undertaget o.a. skal udskiftes.

Nedenstående link er information, som understøtter håndværkerens vurdering om sollys. Netop på det produkt, vi har som undertag. (Eksponeringsperiode på 4 mdr.) [Link]

...

Den 10.12.24 laver i en besigtigelsesrapport, på vores ejendom. Her beskrives at tagrummet er ventileret og at undertaget er tæt.

Det er korrekt at der er etableret ventilation, dog ikke tilstrækkeligt iflg. Håndværkeren, ..., vurdering.

Jeg, [klageren], var til stede under hele besigtigelsen af loftrummet.

Taksator besigtigede kun den ene side af loftlemmen, hvortil jeg spørger om han ikke skal besigtige den anden side. Hertil svarer taksator at det behøver han ikke. Hertil svarede jeg, at der også er fejl og mangler i den anden ende, og at banen med undertaget her var faldet ned. Efter gentagne anmodninger, går taksatoren på anden side af lemmen, kigger meget kortvarigt og går ned igen.

Vi henviser her igen til, at I er underlagt rådgiveransvar og 'God skik bekendtgørelsen' [link].

Tilsendt billedmateriale viser, at undertaget ikke er intakt, som f.eks. på nedenstående billede, hvor der ikke længere er et undertag. Derved forstår vi ikke, at undertaget nævnes som værende tæt.

...

Ydermere vurderes der ikke om forholdene

- manglende 20 mm luft spalte, mellem undertag og isolering. Der er netop ingen mellemrum mellem undertag og isolering.

- Lysindfald fra stort set alle tagsten, da dansk vingetegl ikke ligger 100 % tæt. Dette ses også i tilsendte billedmaterialet. Billedet som viser lysindfald, er vedhæftet under dokumenter og kan ses i større format.

I beder os om, at det skal vurderes fra vores indflytning i 2020, hvilket er 23 år efter opførelse. Jeres vurdering tages ud fra nuværende tilstand, f.eks. undertagets alder på 27 år efter opførelse og ikke 23 år.

Tilstandsrapporten beskriver på side 7 (*'Tagbelægning, undertag og inddækninger vurderes til at holde 10 år eller længere'*). Dermed antages det at kunne holde, 33 eller flere år i alt.

Ydermere er der i tilstandsrapporten beskrevet en udført kemisk rensning, og at det vurderes ikke at udvikle sig yderligere. Dette er ikke tilfældet, da vi tidligere har anmeldt en skade, hvor der er udført en skimmeltest. Dette bevidner at den installerede ventilation, som beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er installeret fyldestgørende.

'Skimmelsvamp trives alle steder, hvor der er tilstrækkeligt fugtigt...' [link til Bolius]

Det skal benævnes at K3 anmærkning '*... Tagsten nederst på kvisten...*', er udbedret efter under en uge efter overtagelse.

Da tilstanden alligevel har udviklet sig yderligere, bør også dette dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabets seniortaksator har i mail af 13/5 2025 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

"Hermed min interne taksatorrapport efter min besigtigelse.

Oplysninger:

Stuehuset er opført i 1997 efter en brand.

Tilstandsrapporten er udarbejdet d. 11.03.2019.

Vores kunde overtager huset d. 15.01.2020.

Anmeldelse 15.10.2024:

...

Besigtigelse:

Taget og tagrum blev besigtiget d. 10.12.2024 af vor taksator ... og efterfølgende d. 25.03.2025 af undertegnede. Deltager: Fts hustru.

Der henvises til min vedhæftet fotorapport fra besigtigelsen, som er arkiveret på skadesagen.

Tagopbygning: Tegltag med Dupont Tyvek undertagsdug, som er diffusionsåben.

Taget blev besigtiget udvendigt, og der ses ingen skader på tagfladerne.

Tagrum over hanebånd blev besigtiget indvendigt. Der ses mørke misfarvninger på undertaget, hvilket er nævnt i Tilstandsrapporten pkt. 1.10 med K1. Undertaget er jf. sælgeroplysninger tidligere kemisk afrenset.

Der er isoleret op imod undertaget i skråvægge, hvilket er korrekt, når det er et diffusionsåbent undertag. I tagrum over hanebånd er der inden salget isat ventilationsstudse i undertaget, der kunne stadig ses rester af det undertag, som var skåret bort. hvilket er nævnt i Tilstandsrapporten pkt. 1.10 med K1.

Der kunne ved min besigtigelse ikke måles opfugtning i hverken spær eller lægter, og der var ikke tegn på fugtskader på spær.

Der er ifølge kunden ikke konstateret fugtskader ned i huset.

Der ses enkelte steder, hvor undertaget hænger ned og blafrer, og der er enkelte steder at undertaget mangler, hvilket er nævnt i Tilstandsrapporten pkt. 1.1 med K3. Enkelte steder på undertaget ses der mindre flænger i undertaget ved undertagsstrammere, men det vurderes at være opstået efter overtagelsen, pga. af blafring af undertaget pga. blæst, da huset jo ligger i åbent land uden for [by].

Vurdering:

Undertaget og tagkonstruktionen vurderes at være tidstypisk for et undertag udført i 1997, og har slid og ælde og misfarvninger, da det jo næsten er 30 år.

Især når der så også tidligere, inden salget, har været misfarvninger pga. nedsat ventilation på undertaget. Ventilation af selve tagrummet over hanebånd er jo udført inden salget, idet der er monteret de krævede ventilationsstudse i undertaget, så der er tilstrækkelig ventilation af tagrummet.

I skråvægge i taget er der isoleret helt op i mod undertaget, hvilket er korrekt, når det er et diffusionsåbent undertag, så skal der ikke være ventilationsspalte mellem undertag og overside isolering i skråtaget.

Kunden oplyser, at han sjældent har været i tagrummet og besigtige, og derfor har han ikke bemærket at undertaget hang ned nogle steder, og at der var kommet mindre flænger i undertaget ved nogle af undertagsstrammerne.

Forholdene vedr. undertaget vurderes at være korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten for ca. 6 år siden.

Men forholdene kan godt være blevet forværret i de forløbne 6 år, da kunden ikke har fået udbedret de nævnte skader/forhold vedr. undertag og inddækninger. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ved undertaget, som har været kendt ved overtagelsen. Kunden har haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden han indgik en endelig aftale. Men han har accepteret hushandlen uden nærmere vurderinger og dermed accepteret forholdene vedr. undertaget og dermed risiko for skader på ejendommen.

Jeg mener derfor, at de anmeldte forhold undertaget skal afvises, idet kunden er informeret herom i Tilstandsrapporten.

...

Billedrapport

fugt 13,9 % i spær er ok

fugt 13,9 % i spær er ok
fugt 15,1 % i spær er ok
fugt 14,1 % i spær er ok
fugt 14,1 % i spær er ok
fugt 15,1 % i spær er ok
loftlem med adgang til tagrum over hanebånd
fugt 14,4 % i spær er ok
fugt 13,9 % i spær er ok
fugt 14,7 % i spær er ok
ventilationsstuds er faldet ned
undertag med ventilationsstudse
skade på undertag er forsøgt tapet
undertagsstrammer har gennembrudt undertaget
revne i undertag ved kip
hul i undertag efter antenne
undertag hænger ned
undertag mrk. Dupont Tyvek
rester af undertag efter der er isat ventilationsstudse
der er isoleret helt op i mod undertaget
der er isat ventilationsstudse, og undertag er repareret med tape
tagrum over hanebåndsspær
misfarvet undertag i tagrum"

Seniortaksator har i mail af 13/5 2025 til selskabets sagsbehandler videre bl.a. bemærket:

"Jf. min besigtigelse og mine fotos af spær, så er der ikke konstateret unormal forekomst af skimmel på træværket, hvor det er besigtiget over hanebånd. Der kan dog godt forekomme skimmel i et tagrum på nogle årstider, det vil dog især være der hvor der iht. Tilstandsrapporten er nævnt risiko for fugtindtrængning bla. ved skorstensinddækning og ved kvist.

Tagfod ned ved overgang mur/tag er dog ikke tilgængelig for besigtigelse, da skunk ikke er besigtiget da skunklemme er fastmonteret jf. oplysninger i Tilstandsrapporten.

Som nævnt i min Taksatorrapport, er der anvendt diffusionsåbent undertag af typen Dupont Tyvek, og her skal der ikke være ventilationsspalte i skråtaget mellem overside isolering og undertag."

Seniortaksator har i mail af 8/7 2025 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

"Hermed mine kommentarer til kundens svarskrift.

Brevet fra kunderne:

Det er korrekt, at ikke alle forhold er sket i kundernes forsikringstid.

Tapening af nogle af flænger i undertaget ved undertagsstrammere kan formentlig godt være udført i forrige sælgers ejertid (1999-2008). Den kemiske rensning og isætning af ventilationsstudse er sket, jf. oplysningerne i TR pkt. 1.10 i sælgers ejertid.

Det er en gængs reparationsmetode at tape mindre huller og flænger i undertaget.

Det vurderes, at den bygningssagkyndige har besigtiget hele tagkonstruktionen over hanebånd, men ikke skunke, da de ikke kunne besigtiges jf. TR.

Mht. tegltagets tæthed, så er tagbelægning med vingetegl ikke 100 % tæt, og kun at betragte som en klimaskærm. Det er jo netop derfor, der udføres undertag.

Som udgangspunkt er et DUPONT TYVEK undertag at betragte som et diffusionsåbent undertag, og derfor skal der ikke være ventilationsspalte mellem overside isolering og undertaget, i skråtaget. Men i tagrummet over hanebånd er det jf. anvisningerne påkrævet at etablere ventilation, og det udføres korrekt med ventilationsstudse.

Da undertaget er udført med undertagsstrammere, sker der lokal slidtage og flænger omkring undertagsstrammere, hvilket er alment kendt. Det er en løbende proces, som sagtens kan være startet inden overtagelsen, og fortsat efter købet i 2019. Der skal forventes, henset til alderen på 27 år for undertaget, at der sker slid og ælde på undertaget og især lokalt omkring undertagsstrammere mv.

Kundens bemærkninger til Gjensidiges brev:

Det fremgår af tilstandsrapporten at der er etableret ventilation, men ikke at det er ventilationsstudser eller hvornår disse er isat.

Ja korrekt, men det formodes at afrensning og ventilationsstudse i undertaget er foretaget samtidigt.

Håndværkers vurdering:

Da undertaget er udført med diffusionsåbent undertag, skal der ikke udføres 20 mm ventilationspalte. Det fremgår jo netop, at undertaget er misfarvet pga. manglende ventilation, så det er kunden jo orienteret om jf. Tilstandsrapportens pkt. 1.10.

Det er vurderet fra håndværker:

Det er korrekt, at nogle steder har undertagsstrammerne lavet hul i undertaget siden montagen i 1997. Øvrige flænger og perforeringer skyldes slid og ælde pga. undertagets alder, især når undertaget blaffer pga. blæst, da huset jo ligger i åbent land uden for [by].

Mht. tegltagets tæthed, så er tagbelægning med vingetegl ikke 100 % tæt, og kun at betragte som en klimaskærm. Det er jo netop derfor, der udføres undertag. Der kan trænge sollys ind på undertaget, men det er ikke indtrængende sollys, der er problemet. Derimod er det undertagets blaffring og undertagsstrammere, som medfører øget nedslidning, hvilket medfører flænger og perforeringer.

Dette er et velkendt forhold, som også er beskrevet i BYG-Erfa blad (vedhæftet).

I tilstandsrapportens punkt 1.1, K3 'Tagsten nederst på kvisten højre side er løse og gledet ned i tagrenden' Denne skade er udbedret efter overtagelse af huset.

Ankenævnet for Forsikring

19.

103047

Ja, men der er ikke opsat det manglende undertag, som også er nævnt i samme punkt med K3 i TR."

Selskabets seniortaksator har den 26/8 2025 indskrevet bemærkninger til klagerens partsindlæg af 18/7 2025 til nævnet, hvilket klageren herefter har kommenteret den 18/9 2025. I det følgende gengives seniortaksators bemærkninger med almindelig tekst, mens klagerens bemærkninger gengives med **fed** tekst:

"Det er normalt god husejerskik at inspicere tagrummet flere gange om året for tjek af dets tilstand, samt evt. indtrængning af fugt og fygesne.

...

De har haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden de indgik en endelig aftale. Men har accepteret hushandlen uden nærmere faglig besigtigelse og vurderinger og dermed accepteret skaderne på ejendommen.

...

Det er korrekt at der er træer omkring grunden, men derudover er ejendommen beliggende på åben mark/land. Se nedenstående fotos:

...

Korrekt, at der flere steder ses anvendt Gaffatape.

...

Det er jo et valg som sælgers håndværker har taget, dvs. at udbedre indefra.

Det er korrekt at det er sælgers håndværkers valg, men det er ikke den almindelige reparationsmetode. Reparation skal foregå efter de gængse regler & her bør ikke anvendes almindeligt gaffatape. Gaffatape kan fås i mange variationer, god og dårlig kvalitet. Der burde der være anvendt undertagstape.

...

Der er ikke ved min besigtigelse påvist, at der skulle være fugtskader eller vandindtrængen pga. at der enkelte steder kunne konstateres slip af tapen på undertaget.

...

Det fremgår ikke hvilken skimmeltest, der er anvendt. Men det kan tyde på, at det er test fra Proclean, som jf. oplysninger fra DMR ikke egner sig til test af skimmel på bygningsdele, men kun til test i fødevareindustrien. Og der vil ofte ses falske positive testresultater, når den anvendes forkert.

Vi er blevet vejledt af [klagerens byggesagkyndige], til at anvende netop denne test som en valid test og at de selv anvender disse tests.

Men generelt skal det anføres, at det må forventes, at der er må forventes en vis form for skimmel i et tagrum pga. skiftende fugt og temperaturudsving hen over året.

Vi er uforstående overfor denne bemærkning, da skimmel netop breder sig ved hjælp af luftbårne sporer. Derved vil en 'vis form for skimmel', forårsage skade.

...

Det fremgår ikke i Tilstandsrapporten, at undertaget skulle være rensat for skimmel, blot at det er kemisk rensat. Det kan ligeså godt være for almindelig smuds mv.

Det er korrekt at der ikke står ordet 'skimmel'. Men hvorfor udføre en kemisk rensning for almindeligt smuds? Det er beskrevet i tilstandsrapporten 'forholdet vurderes ikke at udvikle sig yderligere', men dette omhandler næppe almindeligt smuds.

Således vil vi fremhæve, som skrevet i tidligere høringssvar: *I Gjensidiges forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring, fremgår det at være dækningsberettigende: 'Mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd og svamp.'*

...

Skimmelsvamp er ikke en trænedbrydende svamp, og derfor ikke dækket under råd- og svampedækningen.

...

Manglende ventilationsspalte er jo nævnt i Tilstandsrapporten pkt. 1.10.

En manglende ventilationsspalte er ikke nævnt i tilstandsrapportens, pkt. 1.10. Billede af beskrivelse fra tilstandsrapporten ses nedenunder. Som nævnt i tidligere høringssvar, er det fagligt vurderet at der mangler en ventilationsspalte & i tilstandsrapporten fremgår det, at der er installeret ventilation.

...

Jf. anvisninger for et diffusionsåbent undertag, er der angivet, at der f.eks. i tagrum over isolering bør isættes ventilationsstudse, da undertaget ikke her er i berøring med isoleringen i tagrummet over hanebånd.

...

Linket til Dupont Tyvek undertaget er fra 23.01.2023, og udført efter undertaget er oplagt i 1997, og derfor ikke retvisende.

...

Iht. forsikringsbetingelserne gælder følgende:

19. Hvad dækker forsikringen ikke: Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning: Pkt. h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Hvem vurderer den fejlagtige angivelse? Ejerskifteforsikringen er købt med udgangspunkt i tilstandsrapporten, som Gjensidige har gennemgået ifbm. Salg af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af punkt 15: *'Forsikringen dækker forhold der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse'.*

Det fremgår i punkt 19 – Hvad dækker forsikringen ikke *'Medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelse er misvisende eller klart ufyldestgørende, så en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'*

Ifølge Gjensidiges forsikringsbetingelser, fremgår det af tabeloversigten

Undertagskonstruktioner punkt, F – Alder indtil 18 år, dækkes med 100 procent i erstatning.

Undertagskonstruktioner punkt H – Alder indtil H alder indtil 12 år dækkes med 100 procent i erstatning.

Er tabellen med udgangspunkt i husets alder, 27 år er det vel som minimum 50 procent i erstatning?

Hvis Gjensidige har vurderet det som en fejlagtig angivelse, med restlevetiden for bygningens tag, burde Gjensidige have gjort indsigelse for det & ikke godkendt ejerskifteforsikringen.

Reglerne er vel gensidige.

...

Ja, eventuelle følgeskader er dækket, hvis det skyldes skader der kan henføres til undertaget."

Af rapport af 6/10 2025 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Fugt- og byggeteknisk gennemgang

Indledning

... har idag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ...

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge tagkonstruktionen for de skimmel- og undertagsproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af ejer [klageren] oplyst, at de har problemer med skimmeldannelser på undertaget og der er foretaget adskillige efterreparationer med tape.

...

Observationer

Ved undersøgelsen kan det observeres at der er monteret dampspærre på den varme siden af konstruktionen.

Ved gennemgangen af tagkonstruktionen kan det observeres at der er øget skimmeldannelser på undertaget. Der ses ligeledes adskillige tapestrimler på undersiden af undertaget for at tætte huller i undertaget.

Undertaget er purøst og går i stykker ved berøring. Derfor de mange tapestrimler i undertaget. Det kan tyde på at den anvendte undertagstype ikke er UV bestandig. I tabelopslag gives der en levetid på 40 år på undertag af tekstiler.

Der er blevet etableret ventilationsstudser i undertaget i ca. hver andet fag, hvilket slet ikke er tilstrækkeligt. Der skal som minimum være 4 ventilationsstudser i undertaget i hvert spærfag og helst forskudt. En ventilationsstuds ca. 15 cm fra spær lige over isoleringen og i modsat side i kip gennem hele langsiden og modsat i den anden. Derved skabes der konstant ventilation af tagrummet.

...

Der måles i trækonstruktionen og der kan ikke registreres nogen måling. Det betyder at målinger er under 6 %.

Undertaget er fra producenten Tyvek som skulle være et diffusionsåbent undertag, men er ikke defineret som UV bestandig.

Det kan ses at der i tilgængelige skunkrum er isoleret til tagfod, så der er tale om varm skunk.

Der har efterfølgende være udført isolering af enkelte skunkrum med granulat, som er udført udefra. Her er undertag repareret med nutidig undertag, men tapet med dampspærretape, som ikke er godkendt til tætning af undertag.

Skimmelprøve

Der er på undertaget udtaget et tapeaftryk for at afgøre omfang og type af skimmel.

Analysesvaret viser et meget højt CFU tal på 108 samt et højt vækstpotentiale. Dette er karakteristisk for aktiv skimmelvækst i overfladen, og altså ikke blot spredning fra luftbårne skimmelsporer.

Penicillium sp. udgør en væsentlig del af væksten. Denne slægt er typisk forbundet med fugtpåvirkede materialer og indikerer ligeledes aktiv skimmelvækst snarere end tilfældig aflejring af sporer.

Samlet giver analysen svar på, at der forekommer aktiv og omfattende skimmelvækst på udtagningsstedet udover normalen.

...

Konklusion

Det er i tilstandsrapporten nævnt at der er sorte pletter på undertaget og der efterfølgende er etableret ventilation i form af undertagsventiler, hvilket dog ikke er tilstrækkeligt.

Undertaget er ikke UV bestandig, da den er purøs og går i stykker ved berøring og derved ikke tæt.

Det er nævnt i tilstandsrapport at tagsten er løstliggende, hvilket er normalt, når der anvendes vingetegl grundet bindingen af tagsten med nakkebøjler.

Det er vigtigt at der anvendes UV bestandig undertag ved tagkonstruktioner af denne art.

Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten omkring huller i undertaget og de mange stykker tape.

Tilstandsrapporten beskriver intet omkring tapet og hullet undertag og vil derfor i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 6. a. være dækningsberettiget.

Der vil være nødvendigt at nedtage tagsten og fjerne lægter og eksisterende undertag. Tagspær skimmelsaneres inden montage af nyt undertag, klemplister og T1 godkendte lægter. Montage af tagsten."

I mail af 14/11 2025 fra selskabets seniortaksator til selskabets sagsbehandler hedder det bl.a.:

"Hermed mine kommentarer til notatet dat. 06.10.2025 fra [klagerens byggesagkyndige]. Rapportens bemærkninger er anført med *kursiv*.

Side 2:

Ved undersøgelsen kan det observeres at der er monteret dampspærre på den varme siden af konstruktionen.

Ja korrekt, det er dog ikke en skade, men en korrekt opbygning af dampspærre.

Side 3 øverst anføres:

Ved gennemgangen af tagkonstruktionen kan det observeres at der er øget skimmeldannelser på undertaget.

Øget i forhold til hvad? Der var jo allerede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2019 anført at undertaget er misfarvet sort jf. pkt. 1.10. Efter 6 år kan forholdet godt være tiltaget pga. den anførte manglende ventilation.

Der ses ligeledes adskillige tapestrimler på undersiden af undertaget for at tætn huller i undertaget.

Ja, det har jeg også konstateret.

Undertaget er porøst og går i stykker ved berøring.

Dette er formentlig almindeligt slid og ælde, da undertaget jo er fra 1997, dvs. 28 år.

Derfor de mange tapestrimler i undertaget. Det kan tyde på at den anvendte undertagstype ikke er UV bestandig.

Det er ikke dokumenteret at det anvendte undertag ikke er UV bestandigt. Det tidligere fremlagte datablad for DuPont Tyvek er fra 2023 og udarbejdet efter undertaget er lagt i 1997.

I tabelopslag gives der en levetid på 40 år på undertag af tekstiler,

Undertag af den type har ikke en levetid på 40 år ved en 'åben' tagbelægning (røde vingetegl).

Iht. ejerskifteforsikringens afskrivningstabeller gælder:

Undertagkonstruktion

(åben tagdækning)	Tabel K
Alder indtil	Erstatning
20 år	23 pct.
Mere end 20 år	20 pct

Dvs. at der ikke kan forventes en levetid på undertaget på 40 år. Undertaget er angivet til at holde 10 år eller mere, men det er kun et tabelopslag, som ikke baseres på de faktiske forhold.

Jf. forsikringsbetingelserne dækker forsikringen ikke: Jf. pkt. h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Side 4:

Der er blevet etableret ventilationsstudser i undertaget i ca. hver andet fag, hvilket slet ikke er tilstrækkeligt.

Der er jo netop også angivet i Tilstandsrapporten at de er manglende ventilation i tagrummet, men at der er etableret ventilation i tagrummet, men det er jo stadig anført som en skade i Tilstandsrapporten.

Der måles i trækonstruktionen og der kan ikke registreres nogen måling. Det betyder at målinger er under 6 %.

Ja det vil sige at der ikke er konstateret opfugtning i trækonstruktionerne, og dermed er der heller ikke risiko for yderligere opfugtning og dermed risiko for skimmel i tagkonstruktionen. Det tyder jo på, at der er en vis form for ventilation i tagrummet, som bort ventilerer fugt i tagkonstruktionen.

Side 5:

Der har efterfølgende være udført isolering af enkelte skunkrum med granulat, som er udført udefra. Her er undertag repareret med nutidig undertag, men tapet med dampspærretape, som ikke er godkendt til tætning af undertag.

Der er ikke konstateret skader som følge heraf, så den udførte reparation må formodes at være udført korrekt.

Side 6

Skimmelprøve: Der er på undertaget udtaget et tapeaftryk for at afgøre omfang og type af skimmel. Analysesvaret viser et meget højt CFU tal på 108 samt et højt vækstpotentiale. Dette er karakteristisk for aktiv skimmelvækst i overfladen, og altså ikke blot spredning fra luftbårne skimmelsporer.

Selve prøveresultatet og analysen ses ikke fremlagt som bilag i rapporten, så der kan ikke kommenteres udfra det anførte. Dog skal det anføres, at et tagrum ikke er et opholds/beboelsesrum. Der er ikke påvist/konstateret forringelse af indeklimaet i beboelsen. Det er forventeligt at der kan forekomme skimmel i et tagrum, men da der ikke er målt opfugtning i tagrummet, er risikoen

for at det udvikler sig meget begrænset. Dvs. den målte skimmel sagtens kan stamme fra den anførte sorte misfarvning, som jo var anført i Tilstandsrapportens pkt. 1.10. Den sorte misfarvning kan sagtens være med skimmel.

Side 7:

Konklusion: Det er i tilstandsrapporten nævnt at der er sorte pletter på undertaget og der efterfølgende er etableret ventilation i form af undertagsventiler, hvilket dog ikke er tilstrækkeligt. Undertaget er ikke UV bestandig, da den er purøs og går i stykker ved berøring og derved ikke tæt. Det er nævnt i tilstandsrapport at tagsten er løstliggende, hvilket er normalt, når der anvendes vingetegl grundet bindingen af tagsten med nakkebøjler. Det er vigtigt at der anvendes UV bestandig undertag ved tagkonstruktioner af denne art.

Som anført vurderes undertaget at være med almindelig slid og ælde, pga. alderen og beliggenheden. Det er korrekt at man i dag har udviklet undertag der er mere UV bestandigt end i de ældre undertag, som blev anvendt i 1997, som gælder for denne bygning. Som anført er der jf. ejerskifteforsikringens afskrivningstabeller for undertag ved åben tagbelægning kun en restværdi på 20 % efter mere end 20 år.

Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten omkring huller i undertaget og de mange stykker tape.

Den bygningssagkyndige skal som udgangspunkt ikke anføre bemærkninger for bygningsdele, hvor der er udført reparationer på. Som udgangspunkt skal han forvente, at de udførte reparationer er ok, og har udbedret de forhold, som er repareret. Han skal kun anføre forholdet, hvis der er synlige skader som følge af, at det er en konstaterbar utilstrækkelig udført reparation.

Side 8:

Konklusion: Der vil være nødvendigt at nedtage tagsten og fjerne lægter og eksisterende undertag. Tagspær skimmelsaneres inden montage af nyt undertag, klemlister og T1 godkendte lægter. Montage af tagsten.

Der er dog ikke i rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] påvist nye forhold, som ikke allerede er konstateret og anført i mine tidligere taksatorrapporter, og der er ikke påvist skader i selve beboelse, som kan henhører til undertaget, udover hvad der allerede var beskrevet i Tilstandsrapporten i 2019, og som ikke er blevet udbedret af forsikringstager.

Hvis undertaget skal udskiftes, er det en korrekt anført udbedringsmetode. Dog vil der i så fald, at ejerskifteforsikringens bliver pålagt at dække udskiftning af undertaget, ske en fradrag for slid og ælde på udskiftning af undertaget jf. afskrivningstabellerne i forsikringsbetingelserne. Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3 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, revnedannelse, 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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.

...

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1997. Husets tag består af røde vingeteglsten og et undertag af banevare af mærket Tyvek. Klageren overtog ejendommen den 15/1 2020. Han anmeldte den 15/10 2024, at der er skimmelsvamp på undertag og træværk, at der mangler afstand og udluftning mellem undertaget og isoleringen ved tagfod, og at undertaget har flænger og revner og tidligere er lappet med gaffatape. Klageren ønsker dækning for montering af et nyt undertag og etablering af en ventilationsspalte, jf. håndværkerens tilbud af 5/11 2024 på 316.729 kr. Selskabet har afvist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skader.

Klageren har henvist til de byggetekniske beskrivelser i notat af 5/11 2024 fra håndværker og rapport af 6/10 2025 fra byggesagkyndig. Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke er tilstrækkelig i forhold til loftrummet. Det fremgår, at forholdet vedrørende undertaget vurderes ikke at ændre sig, og at tagbelægning, undertag og inddækninger vurderes at holde 10 år eller længere. Det er korrekt, at der er etableret ventilation, men ikke i tilstrækkeligt omfang. Klageren har fået oplyst af den tidligere ejer, at det er den forrige ejer, der har påsat tape på undertaget, og klageren undrer sig over, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten. Man kan ikke an-

vende gaffatape på et undertag, da klæbemidlet vil miste sin effektivitet og begynde at løsne sig. Desuden er det mest effektivt at fjerne tagsten og reparere skader på undertaget oppefra. Klageren bestrider, at skaderne på undertaget er sket i hans ejertid. Klageren har anført, at tegltaget ikke er understrøget, og at undertaget derfor har været udsat for UV-lys i hele dets levetid. Undertaget har mistet sin funktionalitet og har ikke været i stand til at lede dampen/fugten væk.

Selskabet har anført, at der ikke er påvist dækningsberettigende skader. Selskabet har anført, at fejlagtig angivelse af tagets restlevetid er undtaget fra dækning efter forsikringsbetingelserne. Misfarvningerne på undertaget er beskrevet i tilstandsrapporten, og seniortaksator har ikke fundet unormale skimmelforekomster på træværk. Taget er opbygget med en diffusionsåben undertagsdug, og ventilationsforholdene i tagrum er under de omstændigheder udført korrekt og tilstrækkeligt, hvilket underbygges af, at der ikke ses tegn på følger af mangelfuld ventilation i form af fugtpåvirkninger eller svamp/råd. De udførte tapereparationer af undertaget er gængse reparationer. Skadeanmeldelse er indsendt hen ved 5 år efter overtagelsen, og klageren har ikke godtgjort, at de anmeldte skadeforhold ved undertaget var til stede ved overtagelsen. Et undertag af pågældende alder og med den aktuelle vejrpåvirkning vil fremstå mørkt og hængende, hvorefter der er risiko for flænger og gennembrydninger ved undertagsstrammere. Tilstandsrapportens beskrivelse af restlevetidsoplysninger understøtter denne betragtning.

Det fremgår af notat af 5/11 2024 fra klagerens tømrer, at undertaget over hanebånd er generelt perforeret. Der er flænger i undertaget flere steder. Der er lysindfald over hanebånd, hvor tagsten ikke ligger tæt. Stort set alle spærfag er ramt på den ene eller anden måde. Det kunne tyde på, at undertagsstrammere har lavet hul i undertaget siden monteringen. Der kan kun gisnes om årsagen til den øvrige perforering og flænger. Et bud kan være, at undertaget har været udsat for dagslys i en årrække, fordi tagsten ikke ligger tæt. Undertaget bærer tydeligt præg af mangelfuld ventilering af tagrummet. Der mangler flere undertagsventiler, og der er ikke etableret en 20 mm luftspalte mellem undertag og isolering, som der foreskrives ved en uventileret konstruktion. Den manglende ventilation er stærkt medvirkende til, at undertaget har en mørk belægning på undersiden. Undertaget er i en sådan forfatning, at det bør udskiftes.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat fra december 2024, at tagkonstruktionen blev gennemgået, og der kunne med indstiksmåler ikke konstateres/måles fugt i konstruktionen. Der er udluftningsventiler i spærfag, og tagrum er ventileret. Undertag er tæt. Der kan ikke konstateres skade relateret til undertag.

Det fremgår af seniortaksators taksatorrapport og mail af 13/5 2025, at der ses mørke misfarvninger på undertaget, hvilket er nævnt i tilstandsrapportens punkt 1.10 med K1. Undertaget er ifølge sælger tidligere kemisk afrenset. Der er isoleret op imod undertaget i skråvægge, hvilket er korrekt, når undertaget er diffusionsåbent. I tagrum over hanebånd er der inden salget isat ventilationsstudse i undertaget. Der kunne ikke måles opfugtning i hverken spær eller lægter, og der var ikke tegn på fugtskader på spær. Der ses enkelte steder, hvor undertaget hænger ned og blafre, og der er enkelte steder, hvor undertaget mangler, hvilket er nævnt i tilstandsrapportens punkt 1.1 med K3. Enkelte steder ses mindre flænger i undertaget ved undertagsstrammere. Det vurderes at være opstået efter overtagelsen pga. blafring af undertaget ved blæst, da huset ligger i åbent land. Undertag og tagkonstruktion er tidstypisk for 1997. Der er slid, ælde og misfarvninger, da undertaget er næsten 30 år, og da der tidligere har været nedsat ventilation. Der er inden salget udført tilstrækkelig ventilation af tagrummet, idet der er monteret de krævede ventilationsstudse. Forholdene vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten for ca. 6 år siden, men de kan godt være blevet forværret siden, idet klageren ikke har fået udbedret de anmærkede forhold ved undertag og inddækninger. Der er ikke konstateret unormal forekomst af skimmel på træværket over hanebånd. Der kan godt forekomme skimmel i et tagrum på nogle årstider, især hvor der i tilstandsrapporten er nævnt risiko for fugtindtrængen ved skorstensinddækning og kvist.

Det fremgår af mail af 8/7 2025 fra seniortaksator, at det er gængs reparationsmetode at tape mindre huller og flænger i undertaget. Da undertaget er udført med undertagsstrammere, sker der lokal slitage og flænger omkring disse, hvilket er alment kendt og er en løbende proces, som er beskrevet i Byg-Erfa. Øvrige flænger og perforeringer skyldes slid og ælde, især når undertaget blafre. Tagbelægningen med vingetegl er ikke 100 % tæt, hvilket er grunden til, at der

udføres undertag. Det er ikke indtrængende sollys, der er problemet, men undertagets blafring og undertagsstrammere, der medfører øget slid.

Det fremgår af seniortaksators bemærkninger af 26/8 2025, at der flere steder ses anvendt gaf-fatape. Der er ikke påvist fugtskader eller vandindtrængen som følge af, at der enkelte steder kan konstateres slip af tapen på undertaget. Generelt må der forventes en vis form for skimmel i et tagrum på grund af skiftende fugt og temperaturudsving hen over året.

Det fremgår af rapport af 6/10 2025 fra klagerens byggesagkyndige, at der kan observeres øgede skimmeldannelser på undertaget. Der ses adskillige tapestrimler på undersiden af undertaget for at tætn huller, og undertaget er porøst og går i stykker ved berøring. Det kan tyde på, at den anvendte undertagstype ikke er UV-beständig. Undertaget er fra Tyvek og skulle være et diffusionsåbent undertag, men det er ikke defineret som UV-beständig. I tabelopslag ses angivet en levetid på 40 år på undertag af tekstiler. Der er etableret ventilationsstudser i undertaget i ca. hvert andet fag, hvilket ikke er tilstrækkeligt, idet der som minimum skal være fire ventilationsstudser i hvert spær-fag. Der kunne ikke måles træfugt, hvilket betyder, at målinger er under 6 %. Der blev udtaget tapeaftryk som skimmelprøve på undertaget. Analysesvaret viste et meget højt CFU-tal på 108 og et højt vækstopotentiale, hvilket er karakteristisk for aktiv skimmelvækst i overfladen og ikke blot spredning af luftbårne skimmelsporer. Analysen viser, at der er aktiv og omfattende skimmelvækst på udtagningsstedet udover normalen. En væsentlig del af væksten udgøres af *Penicillium* sp. Det er nødvendigt at nedtage tagsten og fjerne lægter og det eksisterende undertag. Tagspær skal skimmelsaneres inden montering af nyt undertag.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.10 med karakteren K1, at "Undertaget er misfarvet sort, på grund af manglende ventilation i tagrummet over hanebånd. Note: Der er etableret ventilation til tagrummet og forholdet vurderes ikke at udvikle sig yderligere, sælger oplyser at der er udført kemisk rensning". Det fremgår af punkt 1.1 med karakteren K3, at "Tagsten neders på kvisten højre side er løse og er gledet ned i tagrenden. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da der er lokalt tilsyneladende ikke er undertag".

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og at skaden var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade i tagrummet i relation til undertaget, ventilation eller skimmelsvamp. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et undertag fra 1997, hvor der må forventes slid og ælde. De anmeldte flænger og perforeringer i undertaget er først anmeldt 4 år og 9 måneder efter overtagelsen. Det er ikke godtgjort, at undertaget ikke har fungeret efter sit formål frem til anmeldelsestidspunktet, idet der ikke er påvist tegn på vandpåvirkning af de underliggende konstruktioner. Det fremstår usikkert, i hvilket omfang der var flænger og perforeringer i undertaget på overtagelsestidspunktet. Det forhold, at der tidligere er udført reparationer af undertaget med gaffatape, udgør ikke en dækningsberettigende skade, idet det ikke er godtgjort, at reparationerne konkret har været utilstrækkelige til at sikre undertagets funktion.

Nævnet bemærker, at tilstandsrapportens angivelse af, at undertagets forventede restlevetid er 10 år eller længere, er udtryk for et tabelopslag og ikke et konkret skøn over bygningsdelens levetid. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19h, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der er mangelfuld ventilation af tagrummet, som har ført til opfugtninger og/eller skimmelsvamp i et omfang, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er målt normale fugtværdier i trækonstruktionerne, og at der ikke er påvist tegn på råd, svamp eller begyndende nedbrud. Der er – som angivet i tilstandsrapporten – udført ventilation i undertaget med en række ventilationsstudse.

Ankenævnet for Forsikring

31.

103047

Det udgør ikke i sig selv en skade, at der ved tagfod er udført isolering uden ventilationsspalte helt op til undertaget, som består af diffusionsåbent materiale, der tillader fugt indefra at slippe ud.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er påvist unormale skimmelforekomster på trækonstruktionerne i tagrummet eller skimmelforekomster i øvrigt, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.10, at undertaget er misfarvet sort som følge af mangelfuld ventilation, idet det dog oplyses, at ventilation nu er udført af sælger. Den skimmelmåling på undertaget, som klagerens byggesagkyndige har udført, statuerer ikke en dækningsberettigende skade.

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