

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 103783:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Jeg opdager ved et tilfælde, at der er en del fugt på indersiden af taget på vores hus og får derfor en tømrer til at besigtige forholdet. Tømreren bekræfter at fugten skyldes at taget er utæt og at dette forhold har eksisteret længe før vi overtog huset.

Jeg mener ikke dette forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, selvom der står taget har lunker og mosbegroninger. Forholdet er markeret gult og der står at der på længere sigt kan opstå problemer - længere sigt er ikke før overtagelse af huset.

Efter en del skriven frem og tilbage og to besøg af Alm. Brand. meddeler de at de vil dække 3m2 undertag og de kan få dette udført for ca. kr. 6.000.

Det vil dog ikke afhjælpe problemet med fugt i fremtiden og beløbet står ikke overens med det tilbud jeg har fået fra min tømrer, derfor klager jeg over afgørelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg forventer at de dækker skaden jvf. det tilbud som jeg har modtaget (kr. 54.600) eller som minimum arbejdslønnen hertil (I alt incl. moms DKK 29.150)"

Selskabet har den 4/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi anerkender modtagelsen af ankenævnsklagen i ovennævnte sag.

Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring alene har anerkendt delvis dækning for klagers anmeldelse vedrørende fugt på indersiden af taget som følge af utætheder ved husets tagpaptag.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til yderligere dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klageren er omfattet af en ejerskifteforsikring gældende fra den 1. december 2023.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse den 15. januar 2025 fra klager om, at der var fugtigt på undertaget mod nord og at der formentlig var tale om et utæt tag.

Skadesanmeldelse er fremlagt som **bilag B**.

Selskabet anmodede om yderligere oplysninger for at kunne behandle sagen i form af en detaljeret beskrivelse af skadesårsagen i forhold til den nævnte opfugtning samt fotos heraf.

Klager oplyste i den forbindelse, at han havde haft en tømrer på besøg, som havde konstateret, at taget havde været utæt i en årrække med skade af undertag og konstruktion til følge.

Tilstandsrapporten er fremlagt som **bilag C** og de fremsendte fotos er fremlagt som **bilag D**.

Som følge af den modtagne dokumentation skrev selskabets taksator følgende:

'Hej [klageren]

Vi har nu gennemset dit materiale.

Vi har brug for at din tømrer beskriver og dokumenterer hvad utætheden går på - altså hvad der konkret er årsagen til vandet.

Ud fra billederne synes det at være et meget lokalt/koncentreret felt og da der er nogle anmærkninger i tilstandsrapporten der kan have forårsaget dette har vi brug for at vide mere om årsagen.

Der er bl.a. nævnt en aftrækskanal der ikke er ført til fri luft - er denne i umiddelbar nærhed af det ramte felt eller kan den have indflydelse på feltet? Dråberne på undersiden ligner kondensdråber så det kunne godt være en konsekvens af den åbne aftrækskanal.

Der er også nævnt en inddækning på skorstenen - denne synes dog at være på anden side, men kan du oplyse om skorstenen er op ad feltet.

Vi har brug for at kende den konkrete årsag til skaden og få den beskrevet af og dokumenteret af din tømrer.

Dækker forsikringen skaden dækker den også rimelige og nødvendige udgifter til din tømrer for at klarlægge årsagen.'

Hertil besvarede klageren den 28. januar 2025:

'Hej ...

Tømreren har nu sendt vedhæftede tilbud hvori han beskriver hvordan han vurderer sagen og jeg kan bekræfte at beskrivelsen matcher vores opfattelse af problemet. Skorstenen er på en helt anden tagflade end vandskaden, og aftræksrøret (jeg har vedhæftet billede af røret hvor det tydeligt fremgår at taget er tørt) kommer ud et helt andet sted, end hvor fugtproblemet er. Området er i nærheden af en tidligere fugtskade, som også er beskrevet i tilstandsrapporten, og vores mistanke er, at den tidligere skade ikke er blevet udbedret korrekt i sin tid. Det er korrekt, at tilstandsrapporten nævner manglende udluftning, men bjælkegavlene er så fyldt med revner, at det bør være udluftning nok i sig selv. Desuden bekræfter tilstandsrapporten, at der ikke er tegn på skader, og at det ej heller tyder på, at der vil opstå skader grundet dette forhold.

Sig til hvis I skal bruge yderligere.'

Tilbuddet er fremlagt som **bilag E**.

Selskabets taksator foretog herefter besigtigelse hos klager den 20. februar 2025, hvor der blev konstateret at være en tagflade mod nord, som var nedslidt med en del mos og algebevoksning samt opbuling i samlinger. Som følge af anmærkningen omkring tagpap i tilstandsrapporten, afviste selskabets taksator, at forholdet var omfattet af dækning.

Fotos fra besigtigelsen er fremlagt som **bilag F** og afvisningsbrevet er fremlagt som **bilag G**.

Klager var uenig i selskabets afvisning, idet han mente, at skaden havde eksisteret i flere år og at der i tilstandsrapporten ikke konkret var angivet, at taget var utæt, men kun at der på længere sigt kunne opstå problemer.

Korrespondancen er fremlagt som **bilag H**.

Den 28. februar 2025 besvarede selskabets taksator følgende:

'Hej [klageren]

Tak for din mail.

I tilstandsrapporten, bliver I, i punkt nr. 1, gjort opmærksom på, at der er alvorlige skader på taget, med risiko for yderlige skadeudvikling.

Af tilstandsrapporten samt betingelsen ES 1806 fremgår det ligeledes, at forhold/skader/årsager som er anmærket, ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringen. Udbedring af de anmærkede forhold (i dette tilfælde tagpap og underlag og dertil fremkommende følgeskader) vil uanset hvad, ikke blive dækket af en ejerskifteforsikring.

Forholdene har som bekendt fået gule anmærkninger, som beskriver generelle og alvorlige skader ved jeres tagbelægning. Vi gør her opmærksom på, at definitionen for en gul

anmærkning blot beskriver at såfremt man ikke udbedrer forholdet, så vil dette medføre at bygningsdelens funktion svigter i sin helhed samt forvolder følgeskader.

Dette kan læses i nedenstående skriv fra Sikkerhedsstyrelsen

Af Sikkerhedsstyrelsens gældende vejledning til huseftersyn i forhold til den byggesagkyndiges vurdering af skader, fremgår bl.a. nedenstående:

Alvorlige Skader – Gul.

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

Længere sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt inden for en periode fra ca. 2 år. Op til ca. 10 år.

*Det er meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig da vejrforhold og vedligeholdelse har indflydelse på udviklingen. **Udviklingen kan senere vise sig at ske hurtigere end 2 år**, man skaden kan også udvikle sig væsentligt langsommere end 10 år.*

Den beskriver således ikke, at man først behøves at gøre noget ved det anmærkede efter 2 år, eller at forholdet ikke vil udvikle sig førend efter 2 år.

I og med at forholdet netop er anmærket som en alvorlig skade, så bør man altid overveje nøje, om ikke man skal gøre noget ved det anmærkede forhold hurtigst muligt, i og med der netop er tale om en alvorlig skade, og især hvis der er tale om en så generel anmærkning på tagbelægningen, som trods alt er en vital del af en bygning i forhold til bl.a. at modvirke indtrængende nedbør.

Jf. ovenstående samt sagen i sin helhed, er vi af den opfattelse, at I jf. tilstandsrapporten har fået en oplysning om, at I selv skal stå for en udbedring af de anmærkede forhold omkring taget og det til eventuelle følgeskader.

Jf. ovenstående fastholder vi derfor vores afvisning.'

Den 3. marts 2025 skrev klager yderligere:

'Hej ...

Tak for hurtigt svar.

Vi beder ikke om erstatning til en skade som er nævnt i tilstandsrapporten, men en erstatning til et forhold vi mener ikke er nævnt i tilstandsrapporten og et forhold som var til stede i da vi overtog ejendommen, nemlig det faktum at taget er og var utæt på overtagelsestidspunktet.

'Tagskaden' som er nævnt i tilstandsrapporten angiver at der på længere sigt kan opstå problemer, men ikke at taget var decideret utæt da vi overtog ejendommen. Hele definitionen af "længere sigt" mener vi er irrelevant, da taget (jvf. vores rådgiver) var utæt allerede da vi overtog ejendommen.

Ud fra det faktum vil vi gerne igen bede jer revurdere jeres beslutning - tak.

*Hilsen
[klageren]'*

Selskabets taksator skrev hertil følgende:

'Hej [klageren]

Vi kan ikke på nogen som helst måde sige, i hvilket omfang skaderne på underlag mv. var da i overtager huset, eller om det overhovedet var der.

I har boet der i over 1 år, uden at udbedre den skade/forhold der er nævnt i tilstandsrapporten og jf. betingelsen stk. 2.3.3 dækkes følgende ikke:

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køber på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Så jf. ovenstående samt tidligere fremsendte mail, er vi desværre nødt til at fastholde vores afvisning.'

Klager ønskede fortsat en revurdering af sagen, idet han skrev følgende:

'Hej ...

Jeg henholder mig til at skaden har været der da vi overtog huset, hvilket jvf. vores rådgiver er helt tydeligt pga den trænedbrydning der er på tagets underlag (kan ses fra loftet). Rådgiveres aller første kommentar var 'dette tag har været utæt i årevis hvilket er helt tydeligt pga. fugtskjolderne på undertagets brædder'.

Jeg giver jer gerne kontaktdetaljer til den pågældende tømrer hvis I har behov herfor?

Jeg vil pga, ovenstående endnu en gang bede jer revurdere jeres beslutning.'

Selskabets fagkonsulent iværksatte herefter en ny besigtigelse den 27. marts 2025 med en anden taksator hos klager med henblik på at undersøge, om årsagen til vandindtrængen/råd i tagrummet havde været til stede før overtagelsestidspunktet.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at underlaget ved skotrende mod nordvest var eftergivende, som var forårsaget af råd i underbrædderne. Der sås generelt mosbelægning på tagpap samt rundt om skorstenen og alle skrålys. Der kunne også konstateres fugt i det område svarende til 1*3 meter.

Fotos fra besigtigelsen er fremlagt som **bilag I**.

Som følge af besigtigelsen afviste selskabets taksator, at der som udgangspunkt var tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

6.

103783

Taksator tilbød alligevel erstatning for udskiftning af maksimal 1*3 meter underlagsbrædder for at imødekomme klager, hvorefter der blev anmodet om at indhente et prisoverslag herpå.

Selskabets tilbud om delvis dækning er fremlagt som **bilag J**.

Klager fremsendte det samme tilbud som allerede var blevet fremsendt fra [firma].

Korrespondancen er fremlagt som **bilag K**.

Selskabets taksator tog herefter kontakt til tømreren for at få oplyst en konkret pris på udskiftning af maksimal 1*3 meter underlagsbrædder.

Den 31. marts 2025 modtog taksator følgende svar fra tømreren:

'Hej ...

*3 m2 tagbrædder uden underlag med kørsel og bortskaffelse samt dvs. skure = 2588kr
ekskl. Moms*

*4 m2 tagpap (vi skal brænde lige mere end det vi demonter) = 2500kr ekskl. Moms
Ring gerne hvis du har noget du vil høre ind til*

Hilsen

...'

Med udgangspunkt i den oplyste pris fra tømreren, fremsendte taksator sin endelige afgørelse den 14. april 2025 med en erstatning på i alt 6.360 kr., hvor der også blev medtaget udgiften til 4 m2 tagpap.

Selskabets afgørelse er fremlagt som **bilag L**.

Klager skrev herefter følgende den 28. april 2025:

'Hej ...

Tak for dit svar, selvom det er langt fra hvad jeg havde forventet.

Det er stadig min vurdering af det er en større del end 3 m2 som er og har været utæt inden overtagelse af huset, så jeg tror vi prøver at tjekke sagen ved forsikringsankenævnet.

Hilsen

[klageren]'

Selskabets klageansvarlige modtog den 5. maj 2025 en klage over taksators vurdering, idet klager mente, at der var tale om et langt større areal end blot de 3 m2 tag som taksator havde tilbudt dækning for.

Klagen er fremlagt som **bilag M**.

Selskabets klageansvarlige fastholdt vurderingen om, at der ikke var sandsynliggjort at være tale om et større omfang end de ca. 3m² tagbrædder som selskabet allerede havde tilbudt at dække.

Der henvises til 'Svar på' klage 4526183 – Ejerskifte' fremlagt af klager.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1 jf. bilag A s. 11 fremgår, hvad der dækkes af forsikringen.

'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, deformering, 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.'

Derudover fremgår det af forsikringsbetingelserne, jf. bilag A, pkt. 2.3.1 på s. 12, at følgende ikke er dækket af forsikringen:

'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 ufyldende, 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.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er yderligere forsikringsdækning på ejerskiftforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget/tagrummet, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Klager har gjort gældende, at fugten skyldes, at taget er utæt og at utætheden har været til stede allerede før overtagelsestidspunktet. Klager har endvidere gjort gældende, at forholdet ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, idet anmærkningerne er markeret med et gult hus, hvilket først på længere sigt kan medføre problemer og ikke før overtagelsestidspunktet.

Selskabet bemærker, at der af tilstandsrapporten udarbejdet den 2. maj 2023, jf. bilag C fremgår følgende:

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagpap har eftergivende underlag og uens linker samt manglende klæb ved samlinger og mosbegrøninger bl.a. mod øst samt sydvest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	Der er ikke målt forhøjet fugt i konstruktionen.
25		Aftrækskanal i tagrum er ikke ført til det fri over badeværelse.	Der kan ikke konstateres nogen fugtindtrængning eller følgeskade ved besigtigelsen, men der vurderes at være risiko herfor, på længere sigt.	-

Ud fra punkt 1 fremgår det således, at der er en alvorlig skade på tagpaptaget, idet den byggesagkyndige har noteret, at forholdet *blandt andet* ses mod øst og sydvest og således beskriver et generelt problem ved tagpaptaget.

Selskabet bemærker, at begge anmærkninger er gule, hvor den byggesagkyndige har noteret, at der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på sigt.

Forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget dækning under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1. Det samme er skader, som opstår, fordi man som ejer af huset ikke udbedrer de anmærkninger, som fremgår af tilstandsrapporten. Det bemærkes i den forbindelse, at gule anmærkningerne netop markerer, at der på sigt kan opstå følgeskader på andre bygningsdele, hvis der ikke foretages udbedring af anmærkningerne. I det konkrete tilfælde er der gået knap 2 år, før klager oplever fugtigt undertag i tagrummet, hvorfor det må lægges til grund, at forholdet har udviklet sig igennem klagers ejertid.

Som det fremgår af tilstandsrapporten og Sikkerhedsstyrelsens vejledning om vurderingssystemet og den praktiske gennemførelse af et bygningseftersyn, er det meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig, og at udviklingen kan vise sig at ske hurtigere end 2 år.

Selskabet bemærker, at hvis taget allerede havde været utæt inden overtagelsestidspunktet, ville der ved selskabets to besigtigelser være konstateret langt større følgeskader i form af råd og nedbrud i hele konstruktionen, hvilket ikke er tilfældet.

Selskabet har på intet tidspunkt anerkendt dækning for skadesårsagen, dvs. utætheden ved tagpaptaget, idet forholdet er direkte anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabets taksator har dog imødekommet klager og givet en kulant dækning for de konstaterede følgeskader i form af 3 m² underlagsbrædder på i alt 3.235 kr. inkl. moms og samtidig tilbudt ekstraordinær dækning for 4 m² tagpap på i alt 3.125 kr. inkl. moms.

Selskabet bemærker hertil, at der således ikke er tale om skader ud over, hvad klager allerede er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, hvorfor der alene er tilbudt en kulant dækning på baggrund af de oplyste udbedringspriser fra tømreren.

Forholdet kan derfor ikke siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende således, at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forinden købet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1.

Selskabet er af den opfattelse, at klager er blevet tilstrækkeligt advaret om forholdene ved husets tagpaptag og risikoen herved, og at klager dermed måtte påregne en reparation af forholdene ved taget i forhold til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående, at klager ikke er berettiget til yderligere dækning på ejerskifteforsikringen end hvad selskabet allerede har tilbudt af dækning, hvor der blev set bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 8/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det ser ud som om I har modtaget alle informationer i forhold til sagen som dermed kan forelægges nævnet. Det der dog er MEGET vigtigt i den sammenhæng er, at mine kommentarer i dokumentet 'Svar på klage 4526183 – Ejerskifte' bliver taget med i betragtningen. Jeg har for en sikkerheds skyld sat disse kommentarer ind nedenstående:

Jeg anerkender, at jeg fandt taksators gennemgang grundig. Det er dog ikke ensbetydende med, at jeg er enig i at forholdet udbedres ved at skifte 3 m2 undertag: Undertaget har taget skade pga et utæt tag, og taget har været utæt siden før overtagelsen af huset. Alm Brand anerkender, at der er forhold som ikke er beskrevet godt nok i tilstandsrapporten. Det er derfor, jeg spørger, om I med jeres oplæg vil dække håndværker udgifter, stillads osv.

Vi var uenig i jeres afgørelse, da Alm. Brands dækning viser sig slet ikke at svare til, eller overhovedet komme i nærheden af at udbedre, forholdet*. Hvis Alm derimod var vendt tilbage med et beløb, der ville dække udgifter til reparation af det utætte tag samt undertag, ville vi have accepteret dækningen, uagtet om I havde benævnt det 'udbedring af 3 m2 undertag'. Derfor afvisningen. *Forholdet er et UTÆT tag = et ikke brugbart tag. Se efterfølgende kommentarer.

Der er tegnet en 5-årig forsikring hos Alm. Brand baseret på den tilstandsrapport, som I dermed også har godkendt. Forholdet = utæt tag har jvf. min rådgiver eksisteret længe før overtagelse af ejendommen.

Anmærkede forhold har også kunnet udvikle sig yderligere i det halve år i har taget indtil videre om at behandle sagen!

Forholdene er markeret med gult i tilstandsrapporten, og der bruges formuleringen 'på længere sigt'. Igen påpeges, at det anmeldte forhold har eksisteret før overtagelse af ejendommen. Det faktum, at taget har været utæt allerede inden overtagelse af ejendommen, er ikke beskrevet i tilstandsrapporten! Havde det anmeldte forhold været korrekt beskrevet, således at forholdene

Ankenævnet for Forsikring

10.

103783

omkring taget havde været røde i tilstandsrapporten, havde I aldrig modtaget en anmeldelse fra os.

Nej, disse forhold har både min rådgiver og jeres bygnings-sagkyndige afvist. Begge har bekræftet, at det alene handler om et utæt tag.

Igen påpeges:

at det anmeldte forhold har eksisteret inden overtagelse af huset,
at det anmeldte forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten,
at tagets tilstand ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapportens anmærkninger,
at Alm Brand har ladet tiden gå."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/5 2023 fremgår bl.a.:

"

TAGETS RESTLEVETID

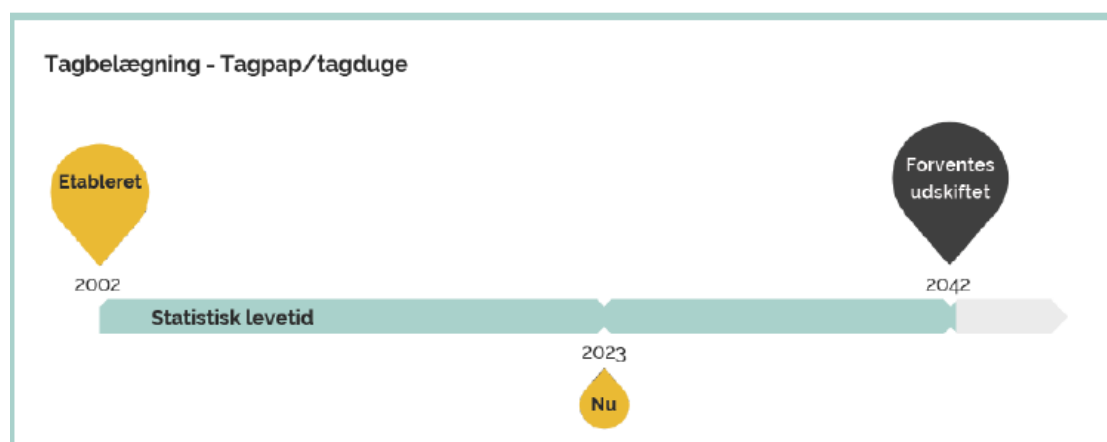
Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



...

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



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.



Alvorlige skader

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



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

...

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagpap har eftergivende underlag og uens linker samt manglende klæb ved samlinger og mosbegroninger bl.a. mod øst samt sydvest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	Der er ikke målt forhøjet fugt i konstruktionen.
2		Der er revner, afskalninger og defekt revnet afdækning i skorsten toppen.	Der vurderes at være nærliggende risiko for følgeskader på øvrige bygningsdele.	-
3		Remender har trænedbrydning mod syd.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.	-
4		Der er trænedbrydning særligt i stern mod sydvest.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	-
5		Tagkonstruktionen vurderes ikke korrekt ventileret da der mangler ventilationsåbninger ved kip og tagfod.	Der vurderes ikke at være etableret tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen. Der kan dog ikke konstateres nogen følgeskade, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko herfor.	-

Ankenævnet for Forsikring

12.

103783

...

25		Aftrækskanal i tagrum er ikke ført til det fri over badeværelse.	Der kan ikke konstateres nogen fugtindtrængning eller følgeskade ved besigtigelsen, men der vurderes at være risiko herfor, på længere sigt.
26		Loft er med fugtskjolder og misfarvninger mod brædder mod tag på skrålofter mod tagbelægning.	Årsag vurderes at være tidligere utæthed ved tagbelægning m.m.

...

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Nej
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Er huset med tagrum (loftsrum)?	Ja
4.4	Er der adgang til tagrummet (loftrummet)?	Ja
	Hvor i huset er adgangen placeret?	Der er en lem i gangen
4.5	Er huset med skunkrum?	Nej
4.6	Er der adgang til skunkrummet?	Nej
4.7	Er der skorsten på huset?	Ja
4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Nej
4.9	Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer?	Nej

..

Af skadesanmeldelse af 14/1 2025 fremgår bl.a.:

"Dato for skade 13-01-2025

Tidspunkt for skade 22:00

Følgende blev vedhæftet skaden 3 fotos/dokumenter

...

Beskrivelse af uheldet?

Jeg opdagede i går at der er meget fugtigt (deciderede dråber) på undertaget mod nord. Det tyder på at taget er utæt så underlag og spær får fugt i flere spærsektioner.

...

Hvad tror du er årsagen til skaden?

Utæt tag, måske en fejlkonstruktion da taget blev lagt (2002 så vidt jeg ved)

Hvornår blev skaden konstateret først? 13.01.24

Ankenævnet for Forsikring

13.

103783

I hvilken forbindelse blev skaden konstateret? Skaden blev opdaget da jeg skulle sætte en musefælde på loftet. "

Af tilbud fra tømrerfirma af 28/1 2025 fremgår bl.a.:

"Udskiftning af tagflade på nordvendt tagside pga råd

Vi har besigtiget skaden på [adresse], og der er efter vores overbevisning ingen sammenhæng med hverken inddækningen på skorstenen eller aftrækskanalen, da der er tale om tagflader helt andre steder på huset. Det er helt tydeligt, at den konkrete fugtskade har eksisteret i en årrække og ikke er noget der pludseligt er opstået. Der er formentlig tale om utætheder i tagpappet på den del af taget, da der ikke er fugtigt andre steder på loftet. Desuden er bjælkerne kun fugtige på oversiden og ikke i bunden hvilket yderligere bekræfter en utæthed fra oven. Der er ved nogle spærsektioner kun fugt midt på sektionen og ikke helt ned til tagfoden hvilket igen tyder på en utæthed der kommer fra oven. Der kunne ligeledes konstateres en række skruer som fejlagtigt stikker igennem undertaget og disse leder tydeligvis også vand ned igennem taget.

Af klagerens e-mail til selskabet af 28/2 2025 fremgår bl.a.:

"En ejerskifteforsikring dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis skaden eller risikoen var til stede inden din overtagelse af ejendommen.

Ovenstående forhold er opfyldt da problemet, jvf. tømrerfirmaet der har besigtiget skaden, har eksisteret i årevis og dermed allerede var et problem ved overtagelse af ejendommen.

Der står nævnet i punkt 1. Tagpap har eftergivende underlag og uens lunger samt manglende klæb ved samlinger og mosbegroninger bl.a. mod øst samt sydvest. Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt. Vi mener derfor at det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

* Vi mener ikke at længere sigt er året efter overtagelse af huset, desuden har skaden været der ved husets overtagelse, men er ikke blevet opdaget af dem der har udført tilstandsrapporten.

* De skriver ikke noget specifikt om tagfladen mod nord hvor utætheden er.

* Der står specifikt i bemærkninger at der ikke er konstateret forhøjet fugt i konstruktionen, hvilket vi jo som lægmænd forholder os til og hvilket jo er en fejlurdering af dem der har udarbejdet tilstandsrapporten.

* Fugtproblemet kan ses fra loftslemmen, så de burde have opdaget det ved udarbejdelse af rapporten.

...

Det står ingen steder i tilstandsrapporten at taget er utæt kun at der på længere sigt kan opstå problemer. Igen henholder vi os til at utætheden har været der ved overtagelse af huset og at denne utæthed ikke er blevet konstateret ved udførsel af tilstandsrapporten."

Af selskabets taksators brev til klageren af 27/3 2025 fremgår bl.a.:

"I dag har jeg besigtiget det anmeldte forhold sammen med dig og som vi aftalte sender jeg dig her min afgørelse.

Din ejerskifteforsikring

...

Skadedato er den 13. januar 2025

Forsikringen er trådt i kraft den 1. december 2023

Ejendommen er oplyst til at være opført i 1966

Selvrisiko udgør 5.300 kr pr. skadeårsag, dog maksimalt 25.000 kr i forsikringsperioden.

...

Din anmeldelse

Der er råd i tagbrædder som bærer tagpap mod nordvest ved skotrende, i et område svarende til 1*2 meter + fugt i et område svarende til 1*3 meter

Min besigtigelse

Jeg gennemgik hele tagkonstruktionen oppefra og mod nordvest ved skotrende kan jeg mærke at underlaget er decideret eftergivende som kan relation til styrken er nedsat pga råd i underbrædderne.

Der ses generelt mosbelægning på tagpap og rundt om skorsten + alle skrålys.

Indfra tagstige mod nordvest ved skotrenden, kunne jeg se fugt i det område svarende til 1 * 3 meter, så kan have sammenhæng til det eftergivende område svarende til 1*2 meter.

Spær er 15 * 7 cm per 65 cm

...

Min afgørelse

Som udgangspunkt er der ikke tale om et forhold, der udløser erstatning.

Årsagen er at forhold som er nævnt i tilstandsrapporten dækkes ikke, 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.

I dit tilfælde beskriver tilstandsrapporten punkt 1 en alvorlig skade - Tagpap har eftergivende underlag og uens lunker samt manglende klæb ved samlinger og mosbegroninger bl.a. mod øst samt sydvest. (det vil sige uden undtagelse pga bl.a.)

Disse oplysninger er fra den 2. maj 2023 altså næsten 2 år siden og det er således at alle skader udvikler sig, hvis ikke

de udbedres, **hvilket ikke er sket.**

Ikke desto mindre vil vi gerne tilbyde erstatning til udskiftning af maksimal 1* 3 meter underlagsbrædder.

Tagpap er for egen regning pga den alvorlige skade som er beskrevet i tilstandsrapporten punkt 1, **som ikke er udbedret.**

Ved denne afgørelse har jeg set bort fra tilstandsrapportens skadesoplysninger punkt 1, 24, 25 og ikke mindst afskrivning jf betingelse punkt 2,7,1."

Af klagerens daterede brev til selskabet fremgår bl.a.:

"Tak for en grundig gennemgang i sidste uge og for en hurtigt tilbagemelding.

Jeg kan se at tilbuddet allerede er delt op jvf. vedhæftede eller har du brugt for yderligere opdeling?

Ud fra vedhæftede tilbud forstår jeg dit forslag sådan, at Alm Brand dækker følgende?:

Tagbrædder: DKK. 3.800

Stillads: DKK.8.000

Div Matrialer. DKK 700

Miljø gebyr: DKK.2.500

Arbejdsløn: DKK 8.320

I alt ex moms DKK 23.320

I alt ind. moms DKK 29.150

Derudover forventer jeg naturligvis, at I dækker eventuelle konstruktionsskader grundet utæthed, altså hvis der viser sig at f.eks bjælker eller spær også har taget skade. Ting man først kan se når taget er skilt ad."

Af selskabets udaterede brev til klageren fremgår bl.a.:

"Jævnfør min besked den 27. marts 2025, har jeg fået pris på udskiftning af 1* 3 meter underlagsbrædder fra

Hej

3 m2 tagbrædder uden underlag med kørsel og bortskaffelse samt dvs. skure = 2588kr ekskl. moms

4 m2 tagpap (vi skal brænde lige mere end det vi demonter) = 2500kr ekskl. moms

Ring gerne hvis du har noget du vil høre ind til

Hilsen ...

Hvis jeg skal imødekomme dig og erstatte **udover betingelser, så tager jeg også udgiften til tagpap.**

Derfor er erstatning efter udbedring $2.588 + 2.500 = 5.088$ kr + moms = 6.360 kr minus selvrisko på 5.300 = 1.060 kr.

Derfor kan du sætte arbejde igang, enten via egen håndværker eller kontakte [Selskabets håndværker]"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, deformering, 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.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

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."

Klageren har indsendt fotos af skaderne.

Selskabet har indsendt fotos fra besigtigelse af 20/2 2025 og besigtigelse af 27/3 2025.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamiliehus fra 1966, den 1/12 2023. Ejendommens tag er beklædt med tagpap. Klageren anmeldte den 14/1 2025, at taget er utæt så undertaget og spær får fugt i flere spærsektioner. Selskabet gav en kulant dækning for de konstaterede følgeskader i form af 3 m underlagsbrædder på i alt 3.235 kr. inkl. moms, samt tilbød klageren dækning for 4 m tagpap på i alt 3.125 kr. inkl. moms, men selskabet har i øvrigt afvist dækning under henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Klageren ønsker, at selskabet dækker hele udskiftningen af den nordvendte tagside eller i hvert fald arbejdslønnen hertil.

Klageren har anført, at hans tømrer har bekræftet, at fugten skyldes at taget er utæt, og at dette har været sådan længe før overtagelsen af huset, men ikke blev opdaget af dem, som lavede tilstandsrapporten. Klageren har anført, at han ikke mener, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet der ikke specifikt henvises til tagfladen mod nord, hvor utætheden befinder sig, samt at der bemærkes i tilstandsrapporten, at der ikke er konstateret forhøjet fugt i konstruktionen. Klageren har anført, at anmærkningerne om taget er markeret med gult, og at der står, at der på længere sigt kan opstå problemer, hvilket klageren ikke mener er hverken før overtagelsen af huset eller året efter overtagelsen. Klageren har anført, at såfremt det anmeldte forhold havde været korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, således at taget havde været markeret rødt i tilstandsrapporten, havde selskabet aldrig modtaget en skadesanmeldelse.

Ankenævnet for Forsikring

17.

103783

Selskabet har anført, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, men at klageren derimod er blevet tilstrækkeligt advaret om tagpaptaget, og at klageren derfor måtte forvente en reparation af dette. Selskabet har anført, at det i tilstandsrapporten fremgår, at der er en alvorlig skade på tagpaptaget, idet den byggesagkyndige noterede, at forholdet blandt andet kunne ses mod øst og sydvest, og dermed beskriver et generelt problem for hele taget. Selskabet har anført, at gule anmærkninger markerer, at der på sigt kan opstå skader, at det er forskelligt, hvornår en skade udvikler sig, og at udviklingen kan vise sig at ske hurtigere end to år. Selskabet har anført, hvis taget allerede havde været utæt inden overtagelsestidspunktet, ville der ved selskabets to besigtigelser være konstateret langt større følgeskader i form af råd og nedbrud i hele konstruktionen, hvilket ikke er tilfældet.

Det fremgår af tilstandsrapport af 2/5 2023, at tagbelægningen blev "etableret i 2002... I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader... GUL. Alvorlige skader. Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele... Nr. 1. Vurdering - GUL. Tagpap har eftergivende underlag og uens lunker samt manglende klæb ved samlinger og mosbegroninger bl.a. mod øst samt sydvest. Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt. Der er ikke målt forhøjet fugt i konstruktionen... Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? Nej".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 14/1 2025, at datoen for skaden er "13-01-2025... Jeg opdagede i går at der er meget fugtigt (deciderede dråber) på undertaget mod nord. Det tyder på at taget er utæt så underlag og spær får fugt i flere spærsektioner... Måske en fejlkonstruktion da taget blev lagt (2002 så vidt jeg ved)".

Det fremgår af tilbud fra tømrerfirma af 28/1 2025, at "Det er helt tydeligt, at den konkrete fugtskade har eksisteret i en årrække og ikke er noget der pludseligt er opstået. Der er formentlig tale om utætheder i tagpappet på den del af taget, da der ikke er fugtigt andre steder på

loftet. Desuden er bjælkerne kun fugtige på oversiden og ikke i bunden hvilket yderligere bekræfter en utæthed fra oven. Der er ved nogle spærsektioner kun fugt midt på sektionen og ikke helt ned til tagfoden hvilket igen tyder på en utæthed der kommer fra oven. Der kunne ligeledes konstateres en række skruer som fejlagtigt stikker igennem undertaget og disse leder tydeligvis også vand ned igennem taget".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår af punkt 2.3.1, at forhold som er nævnt i tilstandsrapporten ikke dækkes, 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, som skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagpaptaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten og den erstatning, som selskabet har tilbudt klageren.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagbelægningen, der på overtagelsestidspunktet gik ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, herunder opgørelsen af selskabets kulanceerstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at tagpappet "har eftergivende underlag og uens lunker samt manglende klæb ved samlinger og mosbegroninger", og at forholdet er markeret som "gul".

Ankenævnet for Forsikring

19.

103783

Nævnet har også lagt vægt på, at skaden er anmeldt mere end et år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings