

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 104479:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 8/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg overtog huset d 1/1 2025 og konstaterede i løbet af vinteren at undertaget var revnet og hullet.

Jeg anmeldte forholdene til min ejerskifteforsikring, da skaderne ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen har tilbudt erstatning på 20.000,- hvilket ikke på nogen måder dækker omkostninger til udskiftning af undertag.

Jeg har i forløbet fået vurderet skaderne hos ... Tømrer- & Snedkerforretning ..., samt hos [skadesrådgiver] ... fra ..., og vedhæfter rapporter herfra.

Rapporterne indeholder fotos. (Jeg fremsender gerne yderligere fotos af skaderne på undertaget, som jeg har liggende på min telefon, hvis dette ønskes).

Jeg vedhæfter desuden div korrespondance med Dansk Boligforsikring

-De 3 første bilag vedrører ... besigtigelse af skaderne.

-4. bilag vedrører [skadesrådgivers] besigtigelse af skader.

-Øvrige 6 bilag indeholder korrespondance mellem Dansk Boligforsikring og mig og er af hensyn til overskuelighed vedhæftet i kronologisk rækkefølge.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af omkostninger forbundet med udskiftning af undertag."

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

104479

Ankenævnet for Forsikring

3.

104479

Det fremgår af klagerens meddelelse til nævnet af 24/10 2025:

"Jeg har vedhæftet følgende yderligere dokumenter:

- Tilstandsrapport ...

Af tilstandsrapporten fremgår, at skaderne på undertaget ikke er nævnt. (Der er i rapporten omtalt, at der ikke er monteret udluftningsventilationshætter i undertaget. Disse har jeg fået genmonteret. De har også tidligere været monteret, men har været faldet ud, formodentlig fordi undertaget blårer voldsomt i blæsevejr).

-... Følgebrev med prisoverslag.

-Dokumenterne nummeret 1-22 er fotodokumentation af skaderne på undertaget (fotograferet d 10/4 2025)."

Klageren har i meddelelse til nævnet af 21/1 2026 bl.a. anført:

"Jeg har i forbindelse med snestormen i uge 2 desværre oplevet, at der på grund af det beskadigede undertag, er kommet sne ind på loftet.

Jeg har ligeledes erfaret, at lofts-isoleringen bliver fugtigt i overfladen i forbindelse med perioder med vedvarende regnvejr.

Jeg har drøftet dette med min håndværker og min Boligsagkyndige, som begge udtrykker bekymring for risiko for diverse følgeskader (risiko for skimmelsvamp, rådeskader, ødelagt isolering ovs) pga fugtindtrængning.

De anbefaler samstemmende snarlig udskiftning af undertaget."

Klageren har i meddelelse til nævnet af 22/1 2026 bl.a. anført:

"Da jeg i går d 21/1 2026 havde sendt jer en besked, med beskrivelse af at isoleringen i tagrummet bliver fugtigt i forbindelse med vedvarende regn, havde jeg forsøgt vedhæftet to foto dokumenter.

Denne vedhæftning ser ikke ud til at være lykkedes, hvorfor jeg netop har sendt disse igen.

Jeg beklager, hvis I har modtaget dem flere gange nu.

Der er lagt to fotos under 'dokumenter' af det fugtige isolering.

Det er vanskeligt at se fugten i isoleringen, men det er tydeligere at se, at undertaget er fugtigt på bagsiden.

Isoleringen er gradvist mere fugtigt jo tættere på tagfoden det ligger. Dette ses også ved, at vandgennemtrængningen på undertaget er mest tydelig her.

Fotos er taget i forbindelse med periode med vedvarende regn."

Selskabet har den 30/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører huller i klagers undertag. DBF har dækket en reparation af hullerne, men klager ønsker en udskiftning af undertaget dækket under sin ejerskifteforsikring.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 2000, den 1. januar 2025. Ejendommen er beliggende I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 15. september 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 31. marts 2025 anmelder klager, at der ikke er monteret undertagsstrammere, og at undertaget derfor blaffer og revner. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 22. maj 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 9. juni 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 7. oktober 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

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

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2025 var forhold ved undertaget, som udgjorde en dækningsberettigende

skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, når der ses bort fra de huller/revner, som DBF har tilbudt at dække en udbedring af.

Det påhviler således også klager at bevise, at den af selskabet tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig til at udbedre det dækkede forhold.

Der er tale om en ejendom opført i 2000 med tagbelægning af røde vingeteglsten og undertag af frithængende banevare.

Ved DBF's besigtigelse ses enkelte huller i undertaget og en revne bag et vindtrækbånd, men herudover ses undertaget at være i fin stand, og der ses ingen tegn på vandindtrængen hverken til tagrummet eller boligen.

Undertaget er af banevare og har sædvanligvis en levetid på mellem 10 og 30 år. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige fejlagtigt angivet, at undertaget ud fra et tabelopslag har en forventet levetid på 40 år. Der er tale om frithængende banevare af filt under en åben tagbelægning, og levetiden skulle rettelig være angivet til 20 år.

Der er ikke konstateret forhold ved monteringen, som afviger fra, hvordan man sædvanligvis gjorde i 2000, hvor huset er bygget.

DBF har dækket en udbedring af de huller, som var til stede på overtagelsestidspunktet, men da hullerne ikke skyldes fejl ved undertaget, og da undertaget i øvrigt er ved at nå sin sædvanlige levetid, vil fremtidige huller ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det er ikke nødvendigt at udskifte hele undertaget for at reparere de konstaterede huller. De kan repareres partielt som angivet af DBF's konsulent.

Klager har fremlagt en udtalelse fra tømrerfirmaet ..., som vurderer, at den fagligt korrekte udbedring af skaderne vil være en udskiftning af undertaget, og de anbefaler, at det udskiftes med et undertag af f.eks. huntonit.

Klager har desuden fremlagt en udtalelse fra [skaderådgiver] ... [Klagerens skaderådgiver] har gennemgået begge loftrum og har konstateret, at isoleringen er i god stand, og at der ingen tegn er på vandindtrængen eller skimmelsvamp. Han vurderer, at der ikke går længe, før der kan trænge vand ind til boligen.

Det kan være fornuftigt at skifte undertaget for at undgå, at der kommer huller igen, og for at mindske vedligeholdelse. Men det er ikke noget, som ejerskifteforsikringen kan pålægges at dække. Forsikringen dækker en reparation af de skader, som var på undertaget, da klager overtog ejendommen. Ikke en udskiftning af en bygningsdel, fordi den er ved at have udtjent sin levetid.

Det kan ikke føre til en ændret vurdering, at klager efter anlæggelse af ankenævns sagen har oplevet vandindtrængen som følge af snevejret. Klager har angiveligt ikke repareret hullerne i undertaget, og der er enighed om, at der ikke på overtagelsestidspunktet eller ved anmeldelse af skaden til DBF var tegn på vandindtrængen til hverken tagrum eller bolig.

DBF gør derfor gældende, at klager ikke har bevist, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig.

Det bemærkes i den forbindelse, at klager er blevet bedt om at sende et tilbud på reparation ind til DBF, hvis den tilbudte kontanterstatning på 20.000 kr. ikke kan accepteres.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 4/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

" 1. DBF forholder sig ikke til det faktiske skadeomfang

DBF beskriver sagen som omhandlende enkelte huller i undertaget. Dette giver ikke et korrekt billede af de faktiske forhold. Som det fremgår af rapporten fra [klagerens skaderådgiver], er der konstateret omfattende nedbrydning af undertaget med mange huller og revner over store dele af tagfladen. Der er således tale om et generelt svækket undertag og ikke isolerede småskader.

2. Årsagen til skaderne ignoreres

Skaderne skyldes, at undertaget blafrer og slides mod teglstensbinderne. Dette medfører løbende nye huller. DBF forholder sig ikke til denne mekanisme og dermed heller ikke til, at en punktrepARATION ikke vil forhindre, at der opstår nye skader kort tid efter.

3. Partiel reparation er ikke en forsvarlig løsning

Både min tømrer ... og [skaderådgiver] har vurderet, at det ikke er muligt at foretage en varig reparation ved lapning af enkelte huller. Den eneste fagligt korrekte løsning er udskiftning af hele undertaget. DBF's tilbud om 20.000 kr. til partielle reparationer er derfor utilstrækkeligt.

4. Dokumenteret nærliggende risiko for skade

Jeg har i januar 2026 fremsendt fotos til Ankenævnet, som viser, at undertaget bliver fugtigt ved vedvarende regn og sne, og at isoleringen under undertaget ligeledes bliver fugtpåvirket. Dette

dokumenterer, at der allerede nu sker skadelig fugtpåvirkning, og at der foreligger en nærliggende risiko for egentlige følgeskader på bygningen.

Grundet at undertaget er slidt og mørt som følge af gentagen blafren, vurderer både ... og [skaderådgiver], at den næstkommende storm vil forværre undertagets tilstand i væsentligt omfang med både nye huller og revner. Dette kan ikke kan afhjælpes ved lappeløsninger af eksisterende huller.

5. Vedrørende tilbud på reparationer fremsendt til DBF

DBF anfører i deres svar til Ankenævnet, at jeg ikke har fremsendt tilbud på reparation til selskabet. Dette er ikke korrekt.

Tilbud på reparationer er i overensstemmelse med DBF's eget ønske uploadet via kundelogin den 19. maj 2025. Jeg har desuden samme dag orienteret DBF pr. mail om, at tilbuddet var fremsendt. Det bestrides derfor, at DBF ikke har modtaget dokumentation for reparationsomkostningerne.

6. Henvisning til nævnets praksis

I rapporten fra [skaderådgiveren] henvises til kendelse nr. 95.033, hvor Ankenævnet gav klager medhold i en tilsvarende sag om et frithængende undertag med mange huller og risiko for vandindtrængning. Jeg mener, at min sag er direkte sammenlignelig med denne kendelse.

På denne baggrund fastholder jeg, at Dansk Boligforsikring bør pålægges at dække udskiftning af hele undertaget som den eneste forsvarlige og varige udbedringsmetode."

Selskabet har i brev af 24/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke korrekt, når klager beskriver et svækket undertag under omfattende nedbrydning.

Dette ses på de billeder, som DBF's konsulent har taget af undertaget. Billederne og konsulentens beskrivelse viser et undertag, som er i god stand i forhold til dets alder.

Undertaget er 26 år gammelt, og det har allerede på nuværende tidspunkt opnået en god levetid i forhold til det forventelige.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 15/9 2024:

"Ejendomstype:

Enfamilieshus

...

Byggeår:

2000

...

TAGETS RESTLEVETID

Ankenævnet for Forsikring

7.

104479

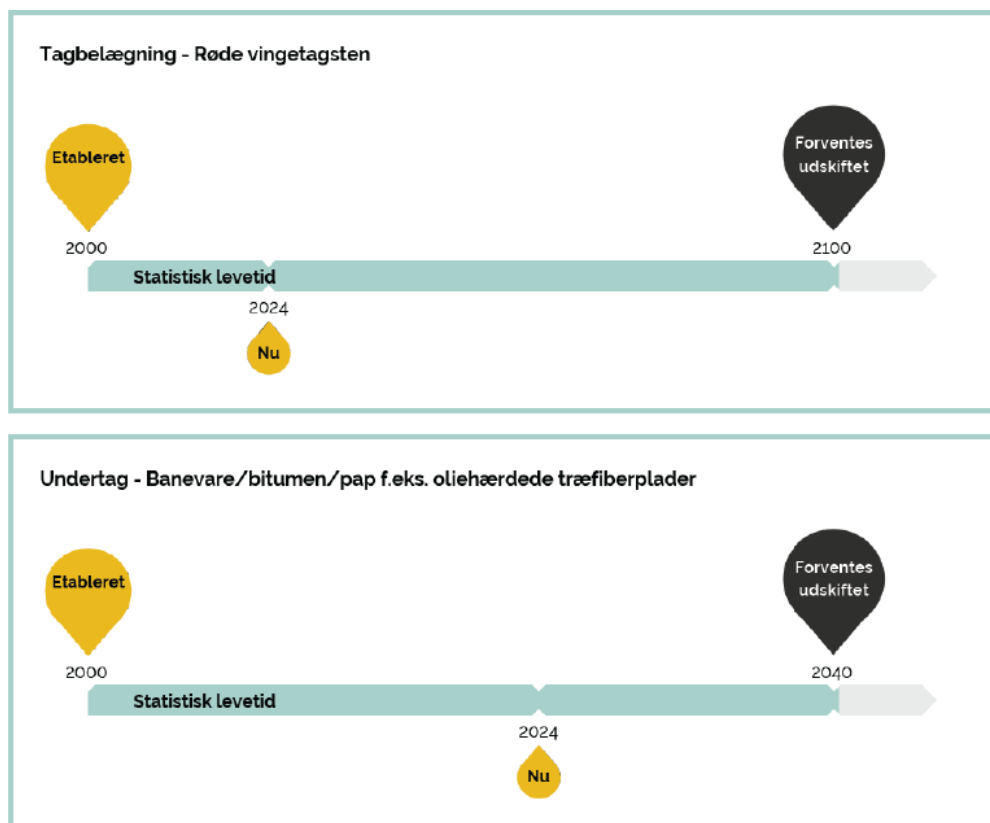
Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

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 underlag og inddækninger.



Ankenævnet for Forsikring

8.

104479

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er ifølge ejer kommet vand/fugt ind ved taget med lav taghældning (Tagpap) i forbindelse med sne/snefygning.	Det vurderes forholdet skyldes der ved snefygning/snevejr kan blæse sne/vand op under tagsten nederst mod tagpap, der formentlig ikke er ført langt nok op under tagfladen med tagsten. Der kan forventes fugtskader indtil skaden er udbedret	Ejer har oplyst der er bestilt håndværker til at udbedre skaden

...

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der mangler flere steder ventilations kraver hvor der er lavet udluftningshuller i undertaget. Se F.eks i loftsrummene over begge loftslemme.	Kommer der vand ind på undertaget er der risiko for vand løber ned i underliggende konstruktioner	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? Ja

...

Ved tagpap."

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 31/3 2025:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 27-03-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Pga buldrende larm fra loftrum i blæsevejr, var tømreren på loftet for at finde årsagen. Han konstaterer at der ikke er monteret undertagsstrammere, hvorfor undertaget påvirkes af vind og som følge heraf er revnet.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

Tagrummet.

Hvad er årsagen til skaden?

Undertaget blafreer voldsomt i blæsevejr pga manglende undertagsstrammere, hvorfor undertaget slår revner.

Beskrivelse af skaden

Undertaget er revnet pga manglende undertagsstrammere."

Det fremgår af notat vedr. besigtigelse af tag udarbejdet af tømrer- og snedkerforretning indhentet af klageren af 15/5 2025:

"Eksisterende forhold:

- Eksisterende tagbelægning er rød vingetegl
- Eksisterende undertager en banevare af ukendt fabrikat.

Undertag:

- Eksisterende undertag er beskadiget ved flere eksisterende vindtrækbånd, fremgår bl.a. af billede 3 & 4. Vindtrækbånd markeret på facadetegninger
- Flere steder på tagkonstruktionen er der monteret 'hjælpelægter' som f.eks. på billede 5 & 8. Lægterne har gnavet hul på undertaget.
- Der er adskillige andre steder på tagkonstruktionen huller/utætheder i undertaget som f.eks. på billede 5, 6, 7 & 8. Hullerne skabt af tagstensbindere (undertaget der blafrer mod tagstensbindere)

Gavle:

- Ved gavltrekanter ses flere steder tydeligt dagslys. Dagslyset kommer tilsyneladende ind i tagrummet grundet sætninger i tagkonstruktionen - se billede 1 & 2

Anbefaling:

- ... vurdering af den eksisterende tagkonstruktion er at skadernes omfang har en karakter og størrelse, som gør at en komplet udskiftning af undertaget samt omlægning af den murede tagstensrække ved gavlene er den faglig korrekte udbedring af skaderne på taget.

Omfang af udbedring:

- Det medfører behov for demontering af eks. tagsten, lægter, afstandslisters og undertag. Montering af nyt undertag (pladeløsning som f.eks. Huntonit anbefales), afstandslisters, lægter og tagsten.
- Tagsten i gavle skal nedmures og efterfølgende forskeiling retableres og malerbehandles."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/5 2025:

"Konklusion

Årsagen til, at undertaget blafrer og har huller, skyldes slid i overensstemmelse med almindelig byggeskik på etableringstidspunktet.

Undertaget er af banevare under almindelige vingetegl (åben tagbelægning) Det stammer fra opførelsestidspunktet og er udført efter datidens sædvanlige byggeskik.

Omkring etableringstidspunktet begyndte man at eksperimentere med forskellige undertagsstrammere af plast og fjedre, som senere har vist sig at skade undertage mere, end de beskytter dem mod slid fra bevægelser. Disse undertagsstrammere omtales i BYG-ERFA-bladet fra 1999 som en metode til at udbedre blafrende undertag.

I dag ville man almindeligvis montere undertagsstrammere, som vil sikre at undertaget ikke ville blafre, og dermed forlænge levetiden på undertaget.

Levetiden for banevareundertag forventes at være 10-30år jf. Træ 67. Tagbelægningen er åben og dermed er UV-påvirkningen på undertaget stort og gør undertaget skrøbeligt med tiden. Ved besigtigelsen konstateres undertaget dog ikke mere skrøbeligt end tilsvarende banevareundertage af samme alder.

Der er ingen tegn på vandindtrængning hverken til tagrummet eller til beboelsen. Der vurderes derfor heller ingen risiko for skader som følge af de få mindre revner der er til stede.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen og hullerne burde have været registreret af BS

Der foreligger rapport fra håndværker ... af 15-05-2025 besigtiget 10-04-2025

Der delvis enighed i observationerne – omfanget synes at blive gjort værre end faktiske forhold

Der er ikke enighed i at der er opstået sætninger i tagkonstruktionen, som har gjort skade på undertag eller underliggende konstruktion

Der er ikke enighed i udbedringsomfanget, som beskriver total udskiftning af undertaget til et undertag i betydeligt bedre klassifikation end det eksisterende. Det eksisterende undertag vil fint kunne partielt repareres som det er gjort over trappehullet, hvor der tidligere har været ventilationshuller.

Det oplyses til FT:

At undertaget generelt fremstår i rigtig fin stand efter 25år – bedre end forventet. (dog undtaget hullerne)

At såfremt der er dækning under ejerskifteforsikringen, vil det være små reparationer af de steder hvor der er huller og ikke et helt nyt undertag som på ingen måder vurderes nødvendigt.

FT oplyser:

At hun ikke stoler på min vurdering om undertaget, men blot hendes håndværkers.

...

Tilstandsrapport

Tagets restlevetid:

Der er beskrevet levetid på 40 år for undertaget – jf. levetidstabel Undertagkonstruktion (-215.02) 12b, det er den forkerte anvendte tabel, da undertaget hører under 13b

12b Frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning(40år)

13b Frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning (20år)

Bemærkninger:

Ingen relevante for anmeldte.

Anmærkninger:

Side 13 pkt. 12 beskriver udluftningsventiler og ikke slidhuller i isoleringen.

Sælgeroplysninger:

Ingen relevante for anmeldte.

Udbedring og økonomi

1/ Partiel reparation af undertaget inkl. stilladsopsætning mv.

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

1/ 15-25.000."

Det fremgår af selskabets e-mail til klageren af 9/6 2025:

"Jeg har behandlet din anmeldelse vedrørende revnet undertag som følge af manglende undertagsstrammere, hvor ejerskifteforsikringen kan tilbyde delvis dækning.

Ved besigtigelsen er der ikke noget, der tyder på, at årsagen til de konstaterede revner er manglende undertagsstrammere, men derimod almindeligt slid af undertaget i overensstemmelse med almindelig byggeskik på etableringstidspunktet.

Der er for etableringstidspunktet ikke noget usædvanligt ved, at der ikke er monteret undertagsstrammere, ligesom dette ikke i sig selv udgør en skade, idet det ikke er årsagen til anmeldte revner i undertaget. Derudover er der aktuelt ikke konstateret tegn på vandindtrængen hverken til tagrummet eller til beboelsen. Forsikringen kan således ikke tilbyde dækning til montering af undertagsstrammere.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring og er derfor også alene forpligtet til at foretage reparation, hvor det er muligt. På baggrund af besigtigelsen er der ikke enighed i, at undertagets tilstand går ud over, hvad der kan forventes ved et tilsvarende undertag af samme alder, konstruktion og stand, og der er dermed ikke grundlag for, at hele undertaget skal udskiftes. Tvært imod fremstår undertaget i rigtig god stand efter 25 år med undtagelse af slidhullerne.

Henset til, at revnerne er konstateret og anmeldt så tæt på overtagelsestidspunktet, kan forsikringen tilbyde dækning til partiel reparation af undertaget, hvor der er revner, inkl. stilladsopsætning. Omkostningerne til reparationen estimeres til mellem 15.000-20.000 kr. inkl. moms. Henset til beløbets størrelse kan jeg tilbyde dig 20.000 kr. som en kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse i sagen til den beskrevne udbedring og uden præjudice. Hertil fradrages din selvrisiko på 5.000 kr.

Ved accept af ovenstående, bedes du fremsende dine kontooplysninger, hvortil du ønsker erstatningen overført. Beløbet vil herefter sættes til udbetaling, og sagen afsluttes. Alternativt bedes du indhente og fremsende et tilbud på den *beskrevne* udbedring."

Det fremgår af klagerens e-mail til selskabet af 15/9 2025:

"Vi takker for jeres tilbud, men finder i samråd med juristen og den byggesagkyndig desværre ikke, at de 20.000,- I tilbyder, svarer til de omkostninger, der vil være forbundet med at holde os skadesløse.

Vi takker derfor nej til jeres tilbud."

Det fremgår af besigtigelsesrapport fra skaderådgiver indhentet af klageren af 15/9 2025:

"Dato for besigtigelse: 26/8 2025

...

Ved besigtigelsen blev der foretaget gennemgang af begge loftrum, hvor det konstateres at spær og isolering er i god stand. Der ses ingen tegn på skimmelsvamp eller vandindtrængninger.

I begge loftrum ses undertaget med en del mindre huller, og en enkelt større revne. Undertaget hænger lidt slapt, og bevæger sig op/ned (blافر) ved vindpåvirkning fra ydersiden af taget. Flere steder ses lysindtrængninger gennem teglstenstaget.

De mindre huller i undertaget ses at opstå i forbindelse med undertaget blافر, og hvor det gnaver mod teglstensbinderne. Teglstensbindere er illustreret på tegningen th.

Teglstensbindere er placeret på hver anden sten, og der går ca. 14 tagsten pr. m². Tagfladerne er opmålt til ca. 164 m².

Hullerne opstår hvor undertaget blافر og rammer teglstensbinderen, hvilket jeg estimerer er ca. 1/3 del af arealet. Dette kan/vil medføre ca. 2-3 huller pr. m².

Ved gennemgang af loftrummet ses mange huller eller begyndende huller, se foto 1-6.

Det konstateres der ikke skal meget blæst til før undertaget blافر mod teglstensbinderne. Ved besigtigelsen konstateres at undertaget er mørt(opslidt), hvor det blافر og rammer teglstensbindere, og undertaget trykkes nemt i stykker. Det kan herfor også fastlægges at hullerne nemt bliver større hver gang undertaget rammer teglstensbinderne, hvormed øges risikoen for vandindtrængninger, hver gang der blæser.

Set i lyset af teglstenstag er en åben tagbelægning, vil nedbør relativt nemt trænger gennem tagbelægningen og ind til undertaget. Herfor er det min vurdering der ikke går længe før nedbøren trænger igennem undertaget og videre ind i boligen.

Med husets beliggenhed i kystnært område, hvor der ofte er blæst og hård blæst, vurderer jeg forholdet er endnu værre end ved andre steder, længere inde i landet.

Hvis der trænger nedbør igennem hullerne vil der potentielt ske vandskader på loftbeklædning, inventar, løsøre, gulvbelægninger mv. i boligen. Samtidig vil fugtig isolering give skimmelsvamp og problemer med boligens indeklima.

...

Efter gennemgang af boligens undertag er jeg ikke i tvivl om der er aktuelle skader ved undertaget, som ikke nævnes i tilstandsrapporten. Jeg er heller ikke i tvivl om forholdene hele tiden forværres, og det er kun et spørgsmål om en kortere tidsperiode, før forholdet udvikler sig en følgeskade på boligen. Dette hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger af undertaget.

Jeg kan konstatere at hullerne potentielt medfører vandindtrængning til boligen, og deler herfor opfattelse fra Byggefirmaet ..., at hele undertaget bør skiftes, inden der opstår følgeskader i boligen.

Jeg vurderer at forholdene var synlige da den byggesagkyndige besigtigede huset og udarbejdede tilstandsrapporten. Det er også min vurdering at den byggesagkyndige kun har kigget op gennem den ene loftlem, og uden at kravle helt op i loftrummet. På den baggrund vurderer jeg, at den

byggesagkyndige har overset hullerne ved murstensbinderne samt revnen ved/fra båndstrammeren.

Efter gennemgangen har jeg læst ankenævnskendelse nr. 95033. Jeg vurderer denne sag er tilsvarende, hvor klager får medhold i at undertaget skal udskiftes. Jeg er herfor uenig med Dansk Boligforsikring, at man kan lave en partiel reparation for 20.000 kr. Jeg gennemgår nedenfor, hvilket omfang jeg vurderer skaden har.

Udbedring/økonomi:

Teglstenstaget er ikke skadet, hvormed tagstenene kan nedtages og lægges i depot. Der skal dog forventes et spild på ca. 10 %, hvor sten knækker eller er limet og herfor ikke kan genanvendes.

Lægter og klemplister kan ikke genanvendes.

Materialer der skal indkøbes til opgaven er hermed:

- 10 % tagsten
- Lægter, klemplister og rygningsbeslag.
- Undertag
- Rygningsbånd
- Tagstensbindere (måske genbruges, hvis de ikke bliver bøjet ved demontering af tagsten)

Vurderet kostpris for montering af nyt undertag ligger på 180.000 – 200.000 kr. + moms. Jeg anbefaler der indhentes to-tre tilbud for at finde den billigste pris."

Det fremgår af selskabets e-mail til klageren af 22/9 2025:

"Ud fra det meget begrænsede skadeomfang, der er konstateret og dokumenteret ved besigtigelsen og i rapporten, er vi fortsat ikke enige i, at det på nogen måde nødvendiggør en komplet udskiftning af husets undertag eller, at partielle reparationer som beskrevet ikke kan lade sig gøre.

Der er ikke noget usædvanligt ved den måde, undertaget er udført på. Omkring etableringstidspunktet begyndte man at eksperimentere med forskellige undertagsstrammere af plast og fjedre, som senere har vist sig at skade undertaget mere, end det beskytter dem mod slid fra bevægelser. De pågældende undertagsstrammer omtales i BYG-ERFA-bladet fra 1999 som en metode til at udbedre blafrende undertag, selvom man i dag efter nutidigt byggeri almindeligvis ville montere undertagsstrammere, som vil sikre, at undertaget ikke vil blafre og dermed forlænge levetiden på undertaget.

Dertil kommer, uagtet rapportens bemærkning om angivelse af undertagets restlevetid, som er direkte undtaget under forsikringsbetingelsernes pkt. 4.8, at undertaget har en levetid på mellem 10-30 år. Det aktuelle undertag er 25 år, og det forhold, at rapporten påpeger, at undertaget ikke holder mange år endnu, hvor det i øvrigt også vil nå til almindeligt udløb af dets sædvanlige levetid, er ikke noget, der er dækket af en ejerskifteforsikring, jf. betingelsernes pkt. 4.7."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?"

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver

nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre

fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

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

4.7

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

4.8

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

Nævnet har fået forelagt fotografier af undertaget, plantegning.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 2000 – den 1/1 2025. Klageren anmeldte den 31/3 2025, at undertaget manglede undertagsstrammere, og at undertaget derfor var revnet. Klageren oplyste, at undertaget blafrede voldsomt i blæsevejr. Klageren fik undertaget besigtiget af en tømrer- og snedkervirksomhed den 15/5 2025. Selskabet foretog besigtigelse den 22/5 2025, og tilbød den 9/6 2025 en kontanterstatning på 20.000 kr. til fuld og endelig afgørelse til dækning af partiel reparation af undertaget, hvor der var revner. Klageren afslog selskabets tilbud den 15/9 2023.

Klageren ønsker dækning af udgifterne forbundet med udskiftning af undertag. Klageren har anført, at hun i løbet af vinteren konstaterede, at undertaget var revnet og hullet, og at skader-

ne ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at der i januar 2026 kom sne ind på loftet, og at loftsisoleringen i perioder med vedvarende regnvejr bliver fugtig i overfladen. Klageren har anført, at der er konstateret omfattende nedbrydning af undertaget med mange huller og revner over store dele af tagfladen. Klageren har anført, at årsagen til hullerne er, at undertaget blafrer og slides mod teglstensbinderne, hvilket løbende giver nye huller i undertaget. Klageren har anført, at hendes tømrer og skaderådgiver har vurderet, at det ikke er muligt at foretage en varig reparation ved lapning af enkelte huller.

Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at undertaget ved besigtigelse var i fin tilstand, og at der ikke sås tegn på vandindtrængen. Selskabet har anført, at undertaget er af banevare og sædvanligvis har en levetid på mellem 10 og 30 år. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige fejlagtigt angivet, at undertaget ud fra et tabelopslag har en forventet levetid på 40 år. Selskabet har anført, at selskabet har dækket en udbedring af de huller, som var til stede på overtagelsestidspunktet, men da hullerne ikke skyldes fejl ved undertaget, og da undertaget i øvrigt er ved at nå sin sædvanlige levetid, vil fremtidige huller ikke være dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at det ikke kan føre til en ændret vurdering, at klageren efter anlæggelse af ankenævns sagen har oplevet vandindtrængen som følge af snevejret, idet klageren angiveligt ikke har repareret hullerne i undertaget, og der er enighed om, at der ikke på overtagelsestidspunktet eller ved anmeldelse af skaden var tegn på vandindtrængen til hverken tagrum eller bolig.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 15/9 2024: "TAGETS RESTLEVETID ... Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag. ... Undertag – banevare/bitumen/pap f.eks. olieholdede træfiberplader ... Forventes udskiftet 2040 ... **SÆLGEROPLYSNINGER ... 4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?** Ja ... Ved tagpap".

Det fremgår af notat vedr. besigtigelse af tag udarbejdet af tømrer- og snedkerforretning indhentet af klageren af 15/5 2025: "-Eksisterende undertag er beskadiget ved flere eksisterende

vindtrækbånd, ... -Flere steder på tagkonstruktionen er der monteret 'hjælpelægter' som f.eks. på billede 5 & 8. Lægterne har gnavet hul på undertaget. -Der er adskillige andre steder på tagkonstruktionen huller/utætheder i undertaget ... Hullerne skabt af tagstensbindere (undertaget der blafrer mod tagstensbindere) ... -Ved gavltrekanter ses flere steder tydeligt dagslys. Dagslyset kommer tilsyneladende ind i tagrummet grundet sætninger i tagkonstruktionen - ... Anbefaling: -... vurdering af den eksisterende tagkonstruktion er at skadernes omfang har en karakter og størrelse, som gør at en komplet udskiftning af undertaget samt omlægning af den murede tagstensrække ved gavlene er den faglig korrekte udbedring af skaderne på taget".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/5 2025: "Årsagen til, at undertaget blafrer og har huller, skyldes slid i overensstemmelse med almindelig byggeskik på etableringstidspunktet. Undertaget er af banevare under almindelige vingetegl (åben tagbelægning) Det stammer fra opførelsestidspunktet og er udført efter datidens sædvanlige byggeskik. Omkring etableringstidspunktet begyndte man at eksperimentere med forskellige undertagsstrammere af plast og fjedre, som senere har vist sig at skade undertage mere, end de beskytter dem mod slid fra bevægelser. Disse undertagsstrammere omtales i BYG-ERFA-bladet fra 1999 som en metode til at udbedre blafrende undertag. I dag ville man almindeligvis montere undertagsstrammere, som vil sikre at undertaget ikke ville blafre, og dermed forlænge levetiden på undertaget. Levetiden for banevareundertag forventes at være 10-30år, jf. Træ 67. Tagbelægningen er åben og dermed er UV-påvirkningen på undertaget stort og gør undertaget skrøbeligt med tiden. Ved besigtigelsen konstateres undertaget dog ikke mere skrøbeligt end tilsvarende banevareundertage af samme alder. Der er ingen tegn på vandindtrængning hverken til tagrummet eller til beboelsen. Der vurderes derfor heller ingen risiko for skader som følge af de få mindre revner der er til stede. Forholdet har været til stede ved overtagelsen og hullerne burde have været registreret af BS. ... Det eksisterende undertag vil fint kunne partielt repareres som det er gjort over trappehullet, hvor der tidligere har været ventilationshuller. ... **Tilstandsrapport** ... Der er beskrevet levetid på 40 år for undertaget – jf. levetidstabel Undertagkonstruktion (-215.02) 12b, det er den forkerte anvendte tabel, da undertaget hører under 13b 12b Frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning(40år) 13b Frithængende

lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning (20år) ... **Udbedring og økonomi** 1/ Partiel reparation af undertaget inkl. stilladsopsætning mv. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 1/ 15-25.000".

Det fremgår af besigtigelsesrapport fra skaderådgiver indhentet af klageren af 15/9 2025: "Der ses ingen tegn på skimmelsvamp eller vandindtrængninger. I begge loftrum ses undertaget med en del mindre huller, og en enkelt større revne. Undertaget hænger lidt slapt, og bevæger sig op/ned (blaftrer) ved vindpåvirkning fra ydersiden af taget. Flere steder ses lysindtrængninger gennem teglstenstaget. De mindre huller i undertaget ses at opstå i forbindelse med undertaget blaftrer, og hvor det gnaver mod teglstensbinderne. ... Hullerne opstår hvor undertaget blaftrer og rammer teglstensbinderen, hvilket jeg estimerer er ca. 1/3 del af arealet. Dette kan/vil medføre ca. 2-3 huller pr. m2. Ved gennemgang af loftrummet se mange huller eller begyndende huller ... Det konstateres der ikke skal meget blæst til før undertaget blaftrer mod teglstensbinderne. Ved besigtigelsen konstateres at undertaget er mørt(opslidt), hvor det blaftrer og rammer teglstensbindere, og undertaget trykkes nemt i stykker. Det kan herfor også fastlægges at hullerne nemt bliver større hver gang undertaget rammer teglstensbinderne, hvormed øges risikoen for vandindtrængninger, hver gang der blæser. Set i lyset af teglstenstag er en åben tagbelægning, vil nedbør relativt nemt trænger gennem tagbelægningen og ind til undertaget. Herfor er det min vurdering der ikke går længe før nedbøren trænger igennem undertaget og videre ind i boligen. Med husets beliggenhed i kystnært område, hvor der ofte er blæst og hård blæst, vurderer jeg forholdet er endnu værre end ved andre steder, længere inde i landet. ... Jeg er herfor uenig med Dansk Boligforsikring, at man kan lave en partiel reparation for 20.000 kr. Jeg gennemgår nedenfor, hvilket omfang jeg vurderer skaden har. ... Vurderet kostpris for montering at nyt undertag ligger på 180.000 – 200.000 kr. + moms".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af byg-

ningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid og fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker også, at tilstandsrapportens angivelse af "forventet restlevetid" for undertaget beror på et tabelopslag og ikke den bygningssagkyndiges konkrete skøn for det pågældende tag. Dette fremgår udtrykkeligt af tilstandsrapporten. Hvis den bygningssagkyndige konstaterer skader på undertaget, skal disse angives under den almindelige "Registrering af bygningens tilstand", under punkt 1.1. Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag". Det kan derfor ikke i sig selv føre til et krav på forsikringsdækning, at ejendommens tag ikke måtte holde så længe som angivet under "forventet restlevetid" for taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved undertaget, ud over de forhold, som selskabet har tilbudt at dække, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren en kontanterstatning på 20.000 kr. til dækning af partiel reparation af undertaget, hvor der er revner, inkl. stilladsopsætning.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, klagerens notat udarbejdet af tømrer- og snedkerforretning og klagerens skaderådgivers besigtigelsesnotat, der efter nævnets vurdering ikke godtgør dækningsberettigende forhold ved undertaget udover, hvad selskabet har anerkendt dækning af.

Ankenævnet for Forsikring

19.

104479

Nævnet har videre lagt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/5 2025, at undertaget er udført efter datidens byggeskik, og at undertaget er af frithængende lette banevarer af filt eller film, blev lagt i ca. 2000, har en sædvanlig levetid på ca. 10-30 år. Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7, at forsikringen ikke dækker, "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

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.



Henrik Twilhøj