

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. april 2026 blev i sag nr. 104488:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom inklusive udhuset er opført i 1937 og er overtaget af klageren den 31/1 2021. Tilstandsrapporten af 12/11 2020 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

SKADER UDEN PÅ UDHUS				
UDHUS - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Tegltaget har enkelte tagsten med utætheder mod nordvest.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

...

Sælgeroplysninger:...

3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Tidligere ejer har indrettet tagetage, flyttet trappe fra gang til stue samt nye badeværelser, ligeledes etableret gildesal og værelser i udhus inkl. vinduer i gavl. Arbejdet er udført som selvbyg.

I klageskema af 9/10 2025 har klageren bl.a. anført: "Undertaget på vores udbygning (Bygning 2 i BBR) har vist sig at være utæt flere steder på begge tagflader. Dette medfører vandindtrængning i den underliggende konstruktion og indebærer en nærliggende risiko for skader. Ifølge både fagpersoner, Dansk Boligforsikrings konsulent og [byggesagkyndig] konsulent bør forholdet udbedres for at undgå både større og mindre følgeskader.

Ved besigtigelser udført af konsulenter fra Dansk Boligforsikring og [byggesagkyndig] er det konstateret, at undertaget ikke er monteret korrekt. Flere steder er undertaget ikke fastgjort under klemplister, og der er anvendt en for smal banevare. Dette medfører, at undertaget slipper langs spærrene og dermed giver fri passage for vand. Vandet kan herefter løbe ind på spærrene, ophobe sig i isoleringsmaterialet og trænge videre ind i den indvendige gips, hvorfra det kan dryppe ned på gulvet. Derudover kan vandet løbe ned langs dampspærren med risiko for ophobning i hulmursisoleringen. Dette indebærer en betydelig risiko for de skadetyper, som vand og fugt kan medføre – eksempelvis skimmel, nedbrydning af bærende konstruktioner og frostspringninger i ydermuren.

[Byggesagkyndig] vurderer, at hvis taget havde været monteret korrekt, ville det have en restlevetid på 15–25 år. Både [byggesagkyndig] og [tagfirma] vurderer, at det ikke er muligt at udbedre enkelte undertagsbaner uden at demontere hele taget for at kunne kortlægge skadens omfang. Med den forventede risiko for ødelagte tagsten (som skal erstattes, hvis samme model stadig produceres) og den betydelige ekstra arbejdsproces ved en skånsom nedtagning, vurderes det mere økonomisk rentabelt at etablere et nyt undertag med nye tagsten. Ifølge tilbud fra [tagfirma] af 05.06.2025 vil dette koste 373.583 kr. Det er samtidig oplyst, at prisen forventes at stige i takt med markedsudviklingen. Da vi ikke regelmæssigt opholder os på tagetagen af udbygningen, blev vi først den 17.08.2024 bekendt med utætheden.

Vi mener at være dækningsberettigede, blandt andet fordi:

- der ikke fremgår noget i tilstandsrapporten, som burde have givet os anledning til at have kendskab til skaden eller undersøge taget nærmere ved overtagelsen,
- utætheden har udviklet sig over en årrække som følge af den ukorrekte montering og derfor utvivlsomt er opstået før vores overtagelse,
- restlevetiden på undertaget er vurderet til yderligere 15–25 år, og
- et utæt undertag uden tvivl udgør en nærliggende risiko for skader på den underliggende konstruktion, som kræver særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker udbedring af det utætte og forkert monterede undertag, således, at taget som minimum opnår den forventede restlevetid på 25 år, som [byggesagkyndig] har vurderet. På den baggrund anmoder vi om erstatning svarende til udgiften for denne udbedring, hvilket i praksis vil svare til omkostningen ved etablering af et nyt undertag med nye tagsten."

Ankenævnet for Forsikring

3.

104488

Selskabet har den 24/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører utætheder i et undertag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke har medført skader, og at der ikke var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1937, den 31. januar 2021. Ejendommen er beliggende.... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 12. november 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 26. august 2024 anmelder klager, at undertaget i udhuset (litra B) er revnet og sidder løst op langs spærerne. Skadeanmeldelsen er fremlagt af klager.

Forholdet bliver besigtiget to gange af DBF, henholdsvis den 2. oktober 2024 og 4. februar 2025.

Besigtigelsesnotaterne er fremlagt af klager.

Den 1. november 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 14. maj 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af udhusets undertag, og klager har i den forbindelse indhentet et tilbud fra [tagfirma] på 373.583 kr. Tilbuddet omfatter udskiftning af den eksisterende tagbelægning, herunder med montering af nye tagrender og ny skorstensinddækning, samt udførelse af ny forskelling.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. januar 2021 var forhold ved det nuværende undertag, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller medførte nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en sekundær bygning opført i 1937. På satellitfotos fra henholdsvis 1995 og 1999 ses det, at bygningen får sine nuværende røde vingetegle i denne periode. Disse satellitfotos fremlægges som **bilag B**.

Som nævnt har DBF besigtiget ejendommen to gange. Det fremgår af besigtigelsesnotaterne, at undertaget i banevare (armeret plast) nogle steder er fastgjort med søm i stedet for klemklister grundet spærafstanden. Som følge af flere årtiers vejrpåvirkning har undertaget enkelte steder løsrevet sig ved samlingerne, hvilket øger risikoen for vandindtrængen i konstruktionen. Konsulenterne vurderer dog, at det alene er ved en kombination af kraftig regn og uheldige vindforhold, at vand kan ende på undertaget og muligvis løbe ind gennem åbningerne.

Ved DBF's besigtigelse af 4. februar 2025 blev der efter forholdene målt sædvanlige fugtniveauer, og der blev ikke konstateret tegn på nedbrud eller råd i bygningens trækonstruktioner. Bygningen var på besigtigelsesdagen uopvarmet, hvilket forventeligt har medført stedvist høje fugtmålinger, der ikke skyldes indtrængende vand.

Klager har fremlagt et notat af 22. september 2025 fra [byggesagkyndig], der har kritiseret fastgørelsen af undertaget og udtalt, at det kunne have holdt i mange år endnu, hvis det havde været fastgjort i overensstemmelse med producentanvisningerne.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, medfører ikke i sig selv, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er altså ikke i sig selv afgørende, at undertaget ikke er lagt i overensstemmelse med producentanvisningerne. Det afgørende er, om undertagets udformning havde medført skade eller nærliggende risiko for skade, da klageren overtog ejendommen i januar 2021.

Klageren opdagede, at undertaget sad løst i august 2024, da han var i færd med at udskifte loftet i bygningen, og han bemærkede samtidig hermed spor efter vandindtrængen. Der er ikke dokumenteret vandindtrængen forud for dette tidspunkt, 3½ år efter overtagelsen, hvor undertaget var mellem 25 og 29 år gammelt.

Et undertag har ifølge DBF's besigtigelsesnotater sædvanligvis en levetid på op til 30 år, og det er ikke ualmindeligt, at der under de rette, ekstreme vejrforhold kan trænge en smule vand ind ved tage, der er opbygget med vingetegl og undertag af banevare.

Klageren har uploadet nævnets sagsnr. 98097, der også omhandler et undertag. I denne sag var årsagen til vandindtrængen en forkert samling i undertaget ved kip, der i hele undertagets 17-årige levetid havde øget risikoen for vandindtrængen. Nævnet lagde i denne sag vægt på, at der som følge af det indtrængende vand kunne måles forhøjet fugt i loftsrummet og ses tegn på skimmelvækst.

I nærværende sag må det lægges til grund, at undertaget har været helt sædvanligt tæt, indtil det løsrev sig efter overtagelsen, flere årtier efter det blev lagt. Det indtrængende vand har alene haft kosmetisk følger i form af skjolder og løbere, samt lidt udbulende glasvæv. Der er ikke dokumenteret skimmelvækst i bygningen, der i øvrigt ikke er godkendt til beboelse, og der kunne på gipsvægge og i træværk måles sædvanlige fugtniveauer i den uopvarmede bygning.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 31. januar 2021 var forhold ved undertaget, der udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 1/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Størstedelen af Dansk Boligforsikrings svar består af gentagelser af den mailkorrespondance, der har været mellem os og de involverede medarbejdere hos Dansk Boligforsikring gennem sagens forløb. Mailkorrespondancen er allerede indsendt til Ankenævnet, hvor vi har fremlagt vores

synspunkter. Vi bemærker, at Dansk Boligforsikring tidligere ikke har anerkendt det fremsendte tilbud fra [tagfirma]. Som det fremgår af det indsendte materiale, har konsulenten fra [tagfirma] fremsendt en faglig begrundelse for, hvorfor hele taget bør udskiftes fremfor en løbende gennemgang og reparation af enkelte utætheder i undertagsbanerne. Vi er indforstået med, at nye tagrender vil udgøre en opgradering. Dog er det [tagfirma]s vurdering, at de eksisterende tagrender skal demonteres for at kunne genetablere undertaget korrekt. Det er således ikke en udskiftning, vi har efterspurgt. Hvis nævnet vurderer, at nye tagrender ikke bør indgå i tilbuddet, kan der i afgørelsen tages forbehold om, at vi indhenter et opdateret tilbud, hvor materialer til tagrender ikke indgår. Derudover får vi det indtryk, at essensen af afvisningen beror på, hvorvidt vi kan påvise, at der var en skade på overtagelsestidspunktet. Da tagetagen i de første år kun er anvendt som et lofts-/pulterrum, hvor vi sjældent opholder os, har vi ikke haft anledning til at opdage den vandindtrængning, der har fundet sted. Hertil kommer, at det forekommer usandsynligt, at der på kort tid spontant skulle kunne opstå så mange utætheder i undertaget, som blandt andet Dansk Boligforsikrings konsulent lokaliserede på begge tagflader ved den første besigtigelse, og vi har dokumenteret med antal steder der er kommet vand ind. Dette understøtter de tre konsulenter som har besigtiget taget: ..., Dansk Boligforsikring skriver følgende i besigtigelsesrapporten: 'Det har været sådan siden taget er lavet og bliver stille værre efterhånden som vinden får undertaget til at blafre lidt.' ..., Dansk Boligforsikring skriver følgende i besigtigelsesrapporten: 'Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden.'

... [byggesagkyndig] skriver følgende i besigtigelsesrapporten: 'På sydsiden er det tydeligt at der har været opfugtet gipsplader i længere tid pga. indtrængende vand'

Yderligere tilføjer han under vurderingen: 'Ovenstående vurdering er i øvrigt den samme som ... fra Dansk Boligforsikring har lavet rapport om d. 3/10 2024.'

Vi er fortsat uenige i Dansk Boligforsikrings afgørelse og fastholder vores krav. Vi mener ikke at der er kommet nye oplysninger i sagen, og forventer derfor at sagen nu kan gå ind i næste fase."

Selskabet har i brev af 17/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der er enighed om, at det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

Der må med andre ord henses til, hvad klager kunne forvente af et 25 – 29 år gammelt undertag, og den anmeldte vandindtrængens betydning for bygningens byggetekniske værdi.

Af besigtigelsesnotatet fra 3. oktober 2024 fremgår det, at undertage af banevare normalt har op til 30 års levetid. Af notet fra 14. februar 2025 fremgår, at et tag med vingetegl øger risikoen for fugt og vand på undertaget, og at undertage med denne alder generelt vil være udfordret ved ekstremt vejr. DBF's konsulent har uddybet dette pr. mail, der fremlægges som bilag C.

Tagets opbygning med vingetegl og undertag af banevare, samt undertagets alder, medfører således i sig selv en risiko for indtrængende vand ved ekstremt vejr.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at når DBF's konsulenter oplyser, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet, så refereres der til fastgørelsen med klips og papsøm og risikoen for, at disse over tid slipper.

Det er klager, der skal bevise, at der var en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagestidspunktet. Det er i den forbindelse ikke afgørende, om enkelte fastgørelser var sluppet på overtagestidspunktet. Det afgørende er, at fastgørelsesmåden næsten tre årtier efter oplægstidspunktet og 3½ år efter overtagelsen, ikke har givet anledning til vandindtrængen af nævneværdig konstruktionsmæssig betydning."

Klageren har i brev af 1/1 2026 yderligere bl.a. anført:

"Vi fastholder, at det anmeldte forhold vedrørende undertaget, er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, idet det er et skjult, konstruktivt forhold, som med overvejende sandsynlighed har været til stede på overtagestidspunktet.

Det bemærkes, at der foreligger en intern mail fra Dansk Boligforsikring dateret tre dage efter, at sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Som det fremgår af mailen, er det et svar på en igangværende tråd, hvor de forudgående mails ikke indgår i bilaget.

I mailen står der bl.a.: *'vinden kan få undertaget til at blafre og derved udfordre selve fastgørelsen'*, således bekræfter konsulenten vigtigheden af korrekt fastgørelse for, at undertaget kan holde tæt. Dette taler for, at undertaget med overvejende sandsynlighed har stået åbent ved vores overtagelse af ejendommen.

Ovenstående stemmer godt overens med Dansk Boligforsikrings to konsulenters beskrivelse i besigtigelsesrapporterne, som er fremhævet i vores forrige høringsvar.

Forklaringen med at deres konsulenter ikke refererer til at undertaget har været løst ved overtagelsen, men at det er fastgørelsen med klips og papsøm, er vi ikke enige i.

Vi har svært ved at se, hvordan ... kommentar: *'Det har været sådan siden taget er lavet og bliver stille værre efterhånden som vinden får undertaget til at blafre lidt.'*, ikke er en reference til undertagets tæthed. Det bemærkes i den forbindelse, at klips og papsøm ikke i sig selv kan 'blafre'.

Ydermere vil vi påpege, at der intet belæg er for, at der kun opstår vandindtrængning ved det udefinerbare udtryk 'ekstremt vejr'. Hvis Dansk Boligforsikrings konsulents uddybelse i Bilag C – *'Et tag med vingeteglsten er mere åbent end andre tage, derfor er der risiko for at der kan trænge vand, vind og lys ind på undertaget'* - er korrekt, er det blot en normal risiko for at vand kommer ind på undertaget, og ikke kun ved det såkaldte ekstremt vejr. Det samme beskriver Dansk Boligforsikrings sagsbehandler på mail d 14.05.2025: *'I dette tilfælde, er der tale om en forholdsvis åben tagbelægning(vingetegl)'*, se dokumentet *'Mailtråd m Dansk Boligforsikring 3 (14.05.2025-06.06.2025)'*

Det, at undertaget de facto er utæt og står åbent flere steder, sammen med ovenstående vurderingen af vingetegl, understøtter at der forligger en nærliggende risiko for skader på den underliggende konstruktion pga. vandindtrængning, som ikke kan isoleres til 'ekstremt vejr'.

Vi har tilladt os at fremlægge Dansk Boligforsikrings to høringsvar samt Bilag C for [byggesagkyndig], og efterlyst deres vurdering af sandsynligheden for, hvorvidt forholdet var til stede på over-

tagelsestidspunktet. Deres konsulent ... har i den forbindelse sendt en betragtning – se dokumentet 'Betragtning fra ... (23.12.2025)'.

Han afslutter betragtningen med '*Da der nu er lavet destruktive undersøgelser på taget, hvor der tydeligt kan ses fejl og mangler samt store utætheder, mener undertegnede at det er meget sandsynligt at undertaget har været defekt i mange år inden ejendommen blev sat til salg.*'

Afslutningsvis mener vi, gennem nedstående punkter at have løftet den mulige bevisførelse for, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet:

- Jævnfør antallet af steder der er konstateret utætheder på begge tagflader.
- Jævnfør Dansk Boligforsikrings konsulenters vurdering.
- Jævnfør det faktum, at der ikke står noget nævneværdigt om forholdene i tilstandsrapporten, der har givet anledning til at undersøge undertaget nærmere.
- Jævnfør vurderingen fra en uvildig byggesagkyndig.

Hermed anses det for værende overvejende sandsynligt/mere sandsynligt end ikke, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Yderligt er det af uvildig byggesagkyndig vurderet, at undertaget ved korrekt montering ville kunne holde 15-25 år endnu, se dokumentet '*Tilsynsnotat fra ... - 22.09.2025*'. Da undertaget ikke er korrekt monteret, er dette ikke tilfældet. Dette understøtter at undertagets tilstand er så forringet, at der nu skal sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Vi fastholder fortsat at vores anmeldelse falder inden for den type skjulte konstruktive forhold, som ejerskifteforsikringen som minimum skal dække, jf. bilag 1, nr. 2, litra c i mindstedækningsbekendtgørelsen, og derfor er dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 26/1 2026 yderligere bl.a. anført:

"Klager har fremlagt en mail af 23. december 2025 fra ... fra [byggesagkyndig]. Det oplyses heri, at undertaget skulle have været defekt i mange år, inden ejendommen blev sat til salg. Som det fremgår af DBF's besigtigelsesnotat af 14. februar 2025, burde der i så fald kunne ses større følgeskader. Der ses imidlertid ingen tegn på usædvanlig opfugtning, endsige nedbrud i bygningens konstruktioner. DBF fastholder derfor, at der ikke er dokumenteret forhold, der afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forventes af et 25 – 29 år gammelt undertag med overliggende vingetegl."

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

I skadesanmeldelse af 24/8 2024 har klageren bl.a. anført:

"Hvordan blev skaden opdaget? *

Da vi var i gang med at skifte loft i værksted, og derved kom ud til tag isoleringen. Da isoleringen manglede flere steder (den er nok sunget sammen pga. vand påvirkning), kunne jeg tydeligt se at undertaget sad løst. Efterfølgende er det gået op for mig, at der kan ses spor af vand som har løbet ned langs træspær/stolper i værkstedet under der hvor jeg fandt skaden. Jeg har nu også set

andre steder i bygningen hvor der er tegn på at vand løber ind. Derfor frygter jeg at undertaget er revnet flere steder langs taget, end der hvor jeg har set det indefra.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) *

Undertaget er revnet/ødelagt op langs spær, så der kan løbe vand ind i isoleringen, loft, og ned på gulv og hulmur.

Hvad er årsagen til skaden? *

Forkert montering af undertaget da det blev lagt.

Hvor er skaden lokaliseret? *

Op langs et ukendt antal spær på bygningen."

I besigtigelsesnotat udarbejdet af selskabet af 3/10 2024 er det bl.a. anført:

"Dårligt undertag

...

Anmeldt forhold omhandler:

Undertag ikke fastgjort under klemplister.

...

Konklusion

Der er flere steder på taget hvor spær afstanden er op til 106cm, så ved påsætning af klemplister er det ikke alle steder at denne klemmer undertaget fast. Her har man i stedet anvendt klips og papsøm der holder undertaget fast på spær. Jeg anslår det er ved ca. 1/3 af spær dette er tilfældet.

Undertaget vil gå løst over tid pga. bevægelser fra vinden, der er ikke store synlige tegn på vandindtrængning.

Det er et ældre udhus med go udluftning så det tørre ud og det er også kun når det blæser og regner kraftigt fra uheldig retning der kommer vand ind på undertaget og derved kan der komme noget vand ind i bygningen.

Der er også steder, hvor undertaget ligger fint og ikke har dette problem. Der ses også et sted, hvor der er 2 klemplister ved siden af hinanden.

Taget er lavet mellem 1995-1999 ses på luftfoto. Undertag af monafol armeret plast ser ikke ud til at være nedslidt selv om det ikke er den bedste erfaringsmæssigt. Undertag af banevarer har normalt op til 30 års levetid, men svinger alt afhængigt af type, hældning og tagbelægning.

Det har været sådan siden taget er lavet og bliver stille værre efterhånden som vinden får undertaget til at blafre lidt.

Der ses ikke skader (nedbrud osv.) indvendig kun lidt enkelte fugtskjolder sporadisk i udhuset.

...

Fundet luftfoto med årstal 1995-1999

...

Observationer og målinger

Foto 1 Der er lidt skjolder på rem i bunden af tagfladen

Foto 2 Dobbelt klemliste til at holde undertaget

Foto 3 Undertag der ikke har fat under klemlisten

Foto 4 Her ses papsøm til at holde under uden klemlist over

...

Tilstandsrapport

Punkt 18 med enkelt tagsten med utætheder er umiddelbart ikke i nærhed af det anmeldte"

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

104488

I mail af 1/11 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

...

.... Tag på udhuset lagt i 1995 med undertag af monarfol armeret plast.

Ved besigtigelsen ses enkelt mindre fugt plamage på rem i bunden af tagfladen.

Udvendigt ses dobbelt klemliste, der holder undertaget. Her ses undertaget ikke at være under klemlisten enkelte steder.

Der ses papsøm til at holde undertaget uden klemmer over. Generelt er spær afstanden for stor til benyttelse af almindelig størrelse undertag.

Årsagen til løst undertag, er uhensigtsmæssighed i konstruktionen af undertaget. Der er enkelte steder hvor undertaget er lagt uden den store opstramning, dette vil med tiden give løse områder, især når bevægelser fra vind og andet vejr, påvirker undertaget.

Der er ikke konstateret indtrængende vand, som forårsages af løstsiddende undertag. Det vurderes at regn og andet vejr har mulighed for at trænge igennem ved ekstrem vind og vejr og ved særlige retninger. Konsulenten oplyser at i de tilfælde der kommer fugt ind, kan fugt ventilere væk naturligt, da der er god udluftning.

Der er således intet ved konstruktionen, som alene udgør en særlig risiko for vandindtrængen. Ligeledes vurderes der ikke at være tale om direkte skade som følge af løst undertag, hvorfor der ikke er tale om en aktuel skade ved overtagelsen af ejendommen.

Henset til, at konstruktionen har stået sådan i 29 år, vurderes der ligeledes ikke at være nærliggende risiko for, at skader vil opstå.

Alene af ovenstående kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning af pågældende forhold. Se forsikrings betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

I tilstandsrapporten ses anmærkning punkt 18, som beskriver at tegltaget har enkelte tagsten med utætheder og hertil at forholdet kan give risiko for vandindtrængen. Da sådan et forhold kan medvirke til øget fugtpåvirkning af undertaget, kan det give anledning til at undertaget hurtigere bliver nedslidt og derved trænger vand igennem.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, se forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, medmindre dette er klart forkert beskrevet. Det skyldes, at den potentielle køber er gjort opmærksom på forholdet, og dermed har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning inden gennemførelse af købsaftalen."

I mail af 6/11 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"I pkt 18 står der *Tegltaget har enkelte tagsten med utætheder mod nordvest.*

Under jeres konsulents besigtigelse fandt og vurderede han at der var flere (ikke enkelte) utætheder sporadisk placeret over begge tagflader. Han gennemgik hele den nederste del af den sydøst

vendte tagflade, og enkelte steder på modsatte side, inden han stoppede da hans vurdering er at der skal bruges ekstra tid på at gennemgå hele taget for hvor utæthederne er, og at dette bør udbedres for at trækonstruktionen under undertaget ikke skal fortsætte med at tage skade. Hans syn på en måde er at stille stillads op på begge sider og derefter gennemgå og udbedre taget når der mødes utætheder.

Vi mener derfor ikke at pkt 18 i tilstandsrapporten giver indtryk af at hele taget er i dårlig stand, og ligeledes at denne utæthed ikke skyldes det er nævnes i pkt 18, men derimod forkert monteret af undertaget.

Kan du henvise til, hvorfra du får oplysningen om at taget er lagt i 1995? Ud fra jeres konsultants vurdering, bør et undertag af denne model, hvis monteret korrekt, stadigvæk være i fornuftig stand, hvilket også er en lokal tømrermesters vurdering.

De steder jeg i skadeanmeldelsen henviser til at der ses tegn på vand indtrængning er ikke kun placeret ned ved remmen, men også længere oppe ved det tværgående tømmer i forbindelse med hanebåndet. Dvs. at der ligeledes løber vand ud på gulv og de ting vi har ståede på 1 salen i udbygningen. Der kommer altså vand ind i konstruktionen ved regn, og hvis undertaget var udført korrekt, vil det ikke ske. Der kan ligeledes ligge sig vand i laget mellem dampspærre og gips, på gulv osv., den vand der løber længere ned til remmen, vil ende i hulmuren eller inde i gulvet, hvor der ikke nødvendigvis er god ventilation.

Da vi ikke indefra kan se hvilken tilstand alle spær er i, og hvilken påvirkning vandindtrængningen gennem årene har på trækonstruktionen, må det vurderes ud fra det antal utætheder som jeres konsulent spottede at det påvirkning og giver skader på både trækonstruktion, hulmur, etageadskillelse, gulv osv."

I mail af 11/11 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Anmærkningen i tilstandsrapporten er ikke alene et grundlag for afvisning af forholdet, den har til formål at oplyse dig som potentiel køber af ejendommen, at der er forhold ved taget, som kan give risiko for vandindtrængen. Dette har du inden færdiggørelse af købet haft mulighed for at undersøge nærmere.

Årsagen til at det er muligt for vand at trænge ind, er en kombination af tegltaget og undertaget. Dette kan lade sig gøre ved særlige perioder med vind og vejr, som påvirker bygningsdelene i højere grad.

Eftersom taget har set sådan ud siden opførelsen, og herunder ikke har udvist større skader eller opfugtning, vurderes der ikke at være tale om en skade som har været til stede aktuelt ved overtagelsen."

I mail af 15/11 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Jeg mener slet ikke at bemærkningen i tilstandsrapporten kan kobles sammen med den anmeldte skade, da enkelt tagsten med utætheder ikke er relateret til at undertaget har sluppet. Jeg kan ikke se hvordan se enkelte tagsten med utætheder er et punkt i tilstandsrapporten som giver an-

ledningen til at kontrollere hele taget på begge siden af tagrykken langs alle spær for mulige fejl og mangler.

Vi har været i dialog med ejeren af ejendommen i den periode hvor taget er blevet monteret, og det oplyses at taget er monteret i 2000/2001. Jeg vil derfor endnu engang gerne efterlyse hvor du har 1995 fra?

...

I min, jeres konsulents og den lokale tømrermesters optik er det anmeldte noget som bør udbedres for at stoppe omfanget af evt. allerede skete skader eller så der ikke opstår skader, som indtrængende vand i konstruktionen vil give.

Ved besigtigelsen havde jeg bl.a. dialog med jeres konsulent om muligheden for en udbedring af skaden i vintermånederne for at få det løst snarest. Denne dialog vil ikke være relevant for konsulenten at bidrage til, hvis han ikke er af den holdning at skaden bør udbedres snarest for at beskytte konstruktionen.

Når en lokal tømrermester vurderer og jeres konsulent tydeligt indikerer at undertaget bør ordnes for at undgå kommende skader, må det på to kyndige håndværkers vurdering kunne tolkes som at der er erfaringsmæssigt grundlag for at der vil opstå en skade, hvis forholdet ikke bringes i orden.

...

Ift. din beskrivelse i den først mail hvor du indikerer at undertaget i mere eller mindre grad har sluppet klemlisterne allerede tidligt efter monteringen, må det være klart at sagen ikke kan afvises på pkt 3.5. Det må anses som du beskriver at undertaget tidligt efter montering er begyndt at slippe, men ikke nødvendigvis i det omfang som kunne ses ved besigtigelsen. Det er derfor et forhold som har udviklet sig over årene og løbende i takt med at mere og mere af undertaget slipper skaber større og større nærliggende risiko for skader. Derfor mener jeg ikke at din vurdering om at taget har stået med disse forhold i 29 år uden at der er opstået skader er korrekt."

I mail af 2/12 2024 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Opbygningen af et tegltag med et tæt undertag er vel netop for at beskytte konstruktionen under

teglet i bl.a. vejr situationer hvor der opstår risiko for at vand eller sne kan finde vej ind bagved teglen? I det du beskriver, forstår jeg at du er af den holdning at et undertag er unødvendigt?

Jeg ønsker stadigvæk at få afdækket hvorfra du har oplysningen af taget er lagt i 1995, og ikke omkring 2001 som vi efterfølgende er blevet oplyst?

Når der er tale om en skjult skade, som vi ikke har haft mulighed for at se, før vi tilfældigvis kommer ud til undertaget, kan jeg ikke se at der er forskel på om vi har ejet ejendommen i 1, 2, eller 4,5 år, når vi melder skaden. Ejerskifte forsikringen står til at dække i 5 år, så du må gerne fremvise hvor i pkt 3.1 og 3.5 der står at vi ikke er dækningsberettiget efter et bestemt tidspunkt indenfor dækningsperioden?"

I mail af 5/12 2024 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Oplysningen omkring alderen af taget er ikke relevant, det er en oplysning taget fra luftfoto, hvor taget kan ses at være lavet mellem 1995-1999.

En uhensigtsmæssig konstruktion er ikke ensbetydende med at den direkte vil give skade på bygningen. Det er i dette tilfælde ikke på baggrund af undertagets tilstand der kan ske indtrængende vand, dette kan lade sig gøre, da tagbelægningen ikke er helt tæt.

Sådan en type tagbelægning er ikke i sig selv tæt, hvilket ikke er unormalt. Det er af denne grund teglsten opsættes med undertag, for netop at kunne tage en mindre mængde fugt efter eksempelvis fygesne eller andre naturlige vejr situationer, som ikke kan undgås."

I mail af 12/1 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Vi har nu set vandindtrængning i bygningen. På de vedhæftede billeder (de sidste billeder kommer på en anden mail) ses det tydeligt at der kommer vand ind, og det er kun de steder vi har adgang til. Vi har ikke kendskab til omfanget i fx skunkrummet langs bygningen, og i hvilket omfang der kommer vand ind der. De vedhæftede billeder der er taget, viser vand som er kommet ind via den øverste halvdel af taget, på begge sider af bygningen. Jeres konsulent tjekkede mest den nedre del af taget, hvor han fandt frem til utætheder. Derfor må der være stor risiko for at vandet også er kommet ind i konstruktionen i den nederste halvdel som vi ikke har adgang til. Der er ligeledes hvad der ligner skimmeldannelse på spærrene, som kan opstå pga fugt. Som oplyst i anmeldelsen af skaden, så kan der ses tegne på vandindtrængning fra tidligere, og selvom vi ikke i de første par år har opdaget det, så kan det nemt have stået på, da vi ikke har vores daglig gang på tagetagen. Du har erkendt at skaden er opstået før vi køber ejendommen, og derfor må denne være dækning berettiget, da dette ikke fremgår i tilstandsrapporten.

...

Tekst fra en virksomhed der arbejder med vandskader:

'Et utæt undertag og utæt rygning på tag kan skabe alvorlige problemer for boligejere, herunder vandskader, skimmelsvamp og forringet isolering. Dette opstår ofte som følge af slitage, dårlig montering eller ekstreme vejrforhold. Ved at forstå årsagerne og udbedre problemerne hurtigt kan man forhindre store skader.

Forkert montering

Fejl i installationen af undertag eller rygning kan resultere i dårlige tætninger, der tillader vand at trænge ind.

Konklusion

Et utæt undertag og utæt rygning på tag kan føre til alvorlige skader, hvis det ikke reparerer hurtigt og korrekt. Uanset om det kræver en mindre reparation eller en komplet udskiftning, er det vigtigt at få arbejdet udført af professionelle for at sikre et tæt og holdbart resultat. For mere information om skjulte vandskader og løsninger, besøg Vandskade-firma.dk. Handle hurtigt, og beskyt dit hjem mod fremtidige skader.' [Link]"

I mail af 24/1 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået billederne med en fugtkonsulent. For at sikre alle oplysninger og omfang, skal der foretages genbesigtigelse af forholdene."

Ankenævnet for Forsikring

14.

104488

I besigtigelsesnotat udarbejdet af selskabet af 14/2 2025 er det bl.a. anført:

"Konklusion

Vand trænger ind ved undertagssamlinger i forbindelse med kraftig/ekstremt vejr. Slid og ælde. Indvendigt ses der tegn på indtrængende fugt/vand enkelte steder, via indtørrede løbere fra vand/fugt.

Der måles normal fugt og luftfugtighed i det uopvarmede udhus, det bliver ifølge forsikringstager holdt frostfrit, der måles ca. 4 grader varmere til samme temperatur inde som ude, på grund af den manglende opvarmning er der en risiko for højere fugtmålinger, 1 salen er sammenlignelig med et loftsrum, der måles lettere forhøjet fugt enkelte steder.

Udvendigt ses der tegn på slid og ælde på selve taget, undertaget undersøges pr. stikprøve, der er enkelte spær, hvor undertaget er fastgjort med papsøm i den ene side og klemliste i den anden side.

Hvis der har været indtrængende vand fra taget blev lagt, vurderes det at følgeskader havde været mere synlige og udbredte.

Der ses ingen råd eller nedbrud.

Udhuset er fra 1937, taget er fra mellem 1995-1999. Man kan se på luftfoto, at farven på taget skifter til den nuværende farve i 1999, men kan godt være lagt tidligere (der er ikke billeder fra perioden 1995-1998), det er ikke sædvanligt at fastgøre et undertag med papsøm, men det kan forekomme. Undertaget har sluppet ved samlingerne, og ved ekstremt vejr, hvor det blæser og regner samtidigt, kan der presses vand ind.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden. Fortalt af forsikringstager.

Er bekymret for hvor meget opfugtning der er bagved gipsen på skråvæggene. Flere HV har fortalt at undertaget er lagt helt forkert. Tidligere sælger mener at taget er fra år 2000.

Fortalt til forsikringstager. Der måles normal fugt i konstruktionerne. Et tag af vingetegl, giver risiko for mere fugt og vand på undertaget, så uanset vil et ca. 26-30 år gammelt undertag være udfordret ved ekstremt vejr.

...

Plantegning med anvisning

...

Forsikringstager har oplevet vandindtrængning ca. ved de grønne cirkler, cirklerne er sat ud fra indsendte fotos og anvisninger ved besigtigelsen.

...

Principskitse: Snittegning med beskrivelse

...

Plantegning med garage.

Foto 1 Der måles normal fugt i indervæggen under rembjælke og tagfod.

Foto 2 Der ses ingen tegn på opfugtninger på forskalling og træværk.

Foto 3 Undertaget er her fastgjort med klemliste på spærret.

Foto 4 Der ses ingen nedbrud i træværket, spærret er det oprindelige fra 1937.

Plantegning med målinger på 1 sal.

Foto 5 Der ses løbere på rembjælken fra indtrængende vand.

Foto 6 Der måles normal fugt i træværket.

Foto 7 Der måles normal fugt i gipsen på skråvæggen.

Foto 8 Skråbjælke under spær har højere fugtmåling, men ingen nedbrud. Ikke usædvanlig måling i forhold til temperatur mm. i konstruktionen.

Plantegning med målinger og undertag på 1 sal.

Foto 9 Der måles normal fugt i træværket set i forhold til den manglende opvarmning.

Foto 10 Der måles normal fugt i gipsen på skråvæggene.

Foto 11 Undertaget kan ses mellem gavl og det yderste spær, undertaget, er her monteret på tværs af spærene.

Foto 12 For at vise at målingerne i træværket er påvirket af den manglende opvarmning.

Plantegning med undertag.

Foto 13 Ved stikprøve på tagfladen mod NV ses der god fastgørelse af undertaget med overlæg.

Foto 14 Samme sted som foto 16, til højre er undertaget fastgjort med papsøm.

Foto 15 Mod SV er der fin fastgørelse og overlæg, nederste bane undertag er monteret på tværs af spærene.

Foto 16 Samme sted som foto 16, der er ingen tegn på opfugtninger ved det begrænsede overlæg."

I mail af 5/3 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning. Ved indvendig besigtigelse måles der efter fugt i træværket. Der måles ikke usædvanlig fugt i indervæggen under rembjælken og tagfod. Der er ingen synlige tegn på at forskalling og træværket skulle være opfugtet. Der ses ligeledes ingen former for nedbrud i træværket, her vurderes spærret det oprindelige fra 1937. Undertaget ses fastgjort med klemliste på spærret.

På 1. sal ses der enkelte løbere på rembjælken og der måles generelt ikke usædvanligt fugt, dog mindre forhøjet fugt i skråbjælken under spærret.

Skråvægge med gips måles ikke med usædvanligt fugt.

Undertaget ses mellem gavl og det yderste spær, hvor undertag er monteret på tværs af spærene. Udvendigt ved stikprøve på tagfladen mod nordvest ses der god fastgørelse af undertaget med overlæg.

Mod sydvest ses ligeledes fin fastgørelse og overlæg.

Årsagen fastholdes ved genbesigtigelsen at skyldes uhensigtsmæssighed i konstruktionen af undertaget, samt slid og ælde.

Der er intet direkte ved konstruktionen, som alene skulle indikere en særlig risiko for vandindtrængen. Der måles normal fugt og luftfugtighed i det uopvarmede udhus, her måles ca. 4 grader varmere til samme temperatur inde som ude. På grund af den manglende opvarmning er der en risiko for højere fugtmålinger. 1. salen kan sammenlignes med et loftsrums, hvor der måles lettere forhøjet fugt enkelte steder.

Udvendigt ses der tegn på slid og ælde på selve taget og særligt undertaget undersøges ved stikprøve, her er enkelte spær, hvor undertaget er fastgjort med pap søm i den ene side og klemliste i den anden side.

Taget af vingetegl, giver risiko for mere fugt og vand på undertaget, så uanset vil et ca. 25 år gammelt undertag være udfordret ved ekstremt vejr.

Der er således ikke konstateret nye forhold ved ejendommens konstruktioner, som skulle ændre vurderingen af afgørelsen. Henset til, at konstruktionen har stået sådan i hvert fald i 25 år, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skader. Ligeledes er typen af taget ikke i sig selv særligt tæt, hvilket ikke er unormalt. Det er af denne grund teglsten opsættes med undertag, for netop at kunne tage en mindre mængde fugt efter eksempelvis fygesne eller andre naturlige vejrsituationer, som ikke kan undgås.

Der er på baggrund af bygningens konstruktion ikke konstateret forhold, som ved overtagelsen adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes af tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold. Se punkt 3.1. Ligeledes at skaden anmeldes over 3,5 år efter overtagelsen af ejendommen, vurderes der ikke tale om direkte skader forårsaget af ejendommens u hensigtsmæssige konstruktioner, eller at disse har givet anledning til skader ved overtagelsen af ejendommen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5."

I mail af 6/4 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"I modtager mine billeder med vandindtrængning d. 12. januar og er først ude til genbesigtigelse d. 4. februar. Derved har fugten haft tid til at forsvinde, og da det ikke havde regnet i mellemtiden, anser jeg ikke jeres målinger for værende retvisende.

Ift. jeres udlæg om, at der ikke er nogle tegn på nedbrud af træværket, er dette en misvisende vurdering, da der bl.a. ses tydelige spor af borebiller, der må anses som værende nedbrud i træværket.

Jeres konsulent (under besigtigelse d. 4/2) så mere end blot enkelte løbere på remsbjælker, da der, som han også bemærkede, er løbere jævnt fordelt på remmen. Det, at I har målt forhøjet fugt i skråbjælken under spærret, må give anledning til yderlig undersøgelse, som ikke blev foretaget.

At I nu ændrer mening på genbesigtigelsen (under besigtigelse d. 4/2) om at der ses fin fastgørelse af undertaget, er meget selvmodsigende. Da den første konsulent var ude (besigtigelse d. 2. oktober 2024) så han tydeligt, at undertaget netop ikke havde det rette overlap og derved manglende fastgørelse.

Der var også stor forskel på, hvor langt op af taget de to konsulenter hver især undersøgte. Den første konsulent (besigtigelse d. 2. oktober 2024) kom 1-2 meter længere op, hvor han konstaterede den fejlagtige montering og det utætte undertag, som netop skyldes manglende overlap. Dette nævnte og vurderede han allerede som den forventede årsag til utætheden ud fra de billeder der var sendt med på anmeldelsen. Det er derfor meget misvisende, at jeres konsulent på genbesigtigelsen (besigtigelse d. 4/2) har vurderet det modsatte, når han fra ydersiden af taget kun undersøgte et meget kort stykke oppe ad taget.

Det skyldes ikke slid og ælde at dette undertag står åbent. Som der blev nævnt på den første besigtigelse, så kan denne type undertag ved korrekt montering holde i mange flere år, end det er tilfældet her. Ved besigtigelsen d. 2/10 2024 mente konsulenten allerede, ud fra de tilsendte billeder, at kunne vurdere skadens årsag. Dette, mente han, var at undertaget havde sluppet pga. for lidt overlap på banerne, som kunnen skyldes montering med en for smal undertagsbane. Denne antagelse blev af konsulenten bekræftet ved gennemgang af taget.

Der er ikke konstateret revner eller huller på undertaget, og utæthederne fremstår hvor overlapet ikke er udført korrekt. Dette bekræfter konsulentens vurdering d. 2/10 2024; at denne type undertag kan holde længere end 20-25 år efter monteringen, hvis det er udført korrekt.

Det må forventes at undertaget har været tæt de første år, og først løbende gennem årene er begyndt at slippe mere og mere. Derfor kan det ikke, som I beskriver, vurderes at der er tale om samme tilstand gennem alle årene. Dette må anses for gradvist at være blevet mere og mere åbent, og, i takt med det, en øget risiko for yderlige skader på konstruktioner.

Begge parter i denne sag har tydeligvis konstateret et utæt undertag som kræver udbedringer.

Jeg har i en tidligere mail givet en håndfuld eksempler på fagpersoner, som alle beskriver de tydelige erfaringsmæssige risici som der er ved et utæt undertag. Al erfaring siger, at et utæt undertag vil udvikle sig til en skade, hvis denne ikke allerede er til indtruffet. Jeg vil derfor påpege, at et svagt undertag kan medføre langsigtede fugtskader.

...

Jeg har svært ved at få en håndværker til at komme ud og give en pris på udbedringen, da det vil kræve flere timers arbejde at gennemgå hele undertaget for at kortlægge det fulde omfang af skaderne.

Som konsulenten under den første besigtigelse (2/10 2024) nævnte, så vil den bedste måde være at opstille stillads på begge sider af bygningen og gennemgå og udbedre skaderne i takt med at de identificeres."

I mail af 14/5 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Der er enighed om, at undertaget er lagt på de oprindelige spær, som har lidt længere afstand end man ville se det på en ny ejendom. Derfor har der været behov for at fastgøre undertaget på anden vis.

I dette tilfælde, har der således nogle steder været behov for at fastgøre undertaget med en klemliste oven på spæret, hvor banen ved siden af, er monteret med papsøm, hvilket der er enighed om ikke følger anvisningerne for en type undertag der er anvendt. Det gør sig dog alene gæl-

dende nogle steder – hvilket jeg også kan forstå, at der er enighed om. Jeg bemærker hertil, at du allerede i tilstandsrapporten, er blevet gjort opmærksom på, at taget er udført som selvbyg af tidligere ejer(sælgers sælger).

Selvom den løsning man har anvendt ved overgangen mellem undertagsbanerne, ikke er i overensstemmelse med anvisninger, har undertaget alligevel vist sig at holde i 25-30 år, uden at have givet anledning til skader på konstruktionerne. Inden for de senere år, har der vist sig, efter undertaget har givet sig en smule, at der kan komme løbere. Der er dog ikke opstået nedbrud/råd i konstruktionerne. Hertil vil jeg for god ordens skyld bemærke, at det forhold, at der har været borebiller i konstruktionerne, ikke skyldes den måde, hvorpå undertaget er lagt. Det er ikke usædvanligt, at der i ældre udhuse, med kan have været forekomst af borebiller, på et tidspunkt siden ejendommens opførelse i 1937. Du er desuden også oplyst om dette i tilstandsrapporten.

Når der i ejerskifteforsikringens forstand, tales om nærliggende risiko for skader, ses der ikke alene til alderen på konstruktionen og ejendommen, men også i særlig grad, hvad forholdet giver anledning til af vedligehold. Konstruktionen skal således, for at der er tale om et forhold ved konstruktionerne, som giver nærliggende risiko for skader, efter betingelsernes pkt. 3.1, give anledning til særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

I denne forbindelse er det relevant, at selvom undertaget havde været lagt efter alle forskrifter, ville det ikke kunne udelukkes, at der på tidspunkter i løbet af de 25-30 års levetid, ville kunne ske vandindtrængning i forbindelse med kraftig regn mm. Dette særligt efterhånden som undertaget er ældet og er blevet mere slidt, og dermed har givet sig i samlinger, og begynde at hænge mere end ved oplægningen – Dette udvikler sig alt andet lige, i takt med både alder og slid på undertaget – også selv om fastgørelsen havde været anderledes, ved overlæggene. I dette tilfælde, er der tale om en forholdsvis åben tagbelægning(vingetegl), alligevel har undertaget altså holdt på samme vis som det kan forventes af tilsvarende underetage af banevare. Det vi ser på din ejendom, adskiller sig således ikke fra, hvad man ellers ville kunne forvente ved en tilsvarende ejendom med et undertag af banevare, som er 25-30 år gammelt, og hvor tagbelægningen består af vingetegl.

Som du også selv er inde på i et af dine svar til skadesbehandleren, vil fugten kunne tørre op, uden at det giver anledning til skader på konstruktionerne, ud over kosmetiske løbere, hvilket ikke i sig udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

I mail af 25/5 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"For os at se, er det et undertag der håndværksmæssigt ikke er korrekt lagt op, som giver nærliggende risiko for følgeskader på omkringliggende og underliggende konstruktioner. Dette er ikke bemærket i tilstandsrapporten, og i en tilstandsrapport medfører dette normalt en rød anmærkning.

Vi er enige i at undertaget er monteret på de oprindelig spær. Vi ved fra jeres konsulent på den første besigtigelse, at der findes forskellige undertagsbaner, hvor der på vores tag er blevet monteret en for smal model. Dette har givet problemer i samlinger og derved ikke opnået det korrekte overlap. Konsulenten oplyste ligeledes, at som alternativ kunne banerne være monteret i den modsatte retning, og derved opnået en tilfredsstillende løsning. Vi kan ikke bekræfte om, hvorvidt denne monteringsmetode kun gør sig gældende nogle steder. Dette vil kræve en komplet gen-

nemgang af hele taget for at kontrollere forholdene på dette punkt. Jeres konsulent på den første besigtigelse skriver i rapporten, at hans vurdering er: Jeg anslår det er ved ca. 1/3 af spær dette er tilfældet.

I henviser til, at der i tilstandsrapporten står, at taget er udført som selvbyg. Dette ønsker vi præciseret, da vi ikke kan genkende dette når vi læser tilstandsrapporten. Vi kan se at der på side 21 som et underpunkt til 3.2 står:

'Tidligere ejer har indrettet tagetage, flyttet trappe fra gang til stue samt nye badeværelser, ligeledes etableret gildesal og værelser i udhus inkl. vinduer i gavl. Arbejdet er udført som selvbyg.' Ligeledes står der på side 21 som underpunkt til 3.4: 'Carport - selvbyg i 2003'. Der nævnes ikke noget om, at taget er udført som selvbyg.

Vi har i dialogen med dine kollegaer, efterlyst jeres dokumentation for at undertaget er op til 30 år gammelt, frem for den oplysning vi har indhentet fra sælgers, sælger om at det er monteret omkring 2001. Denne dokumentation ønsker vi forsat at modtage.

Hvad er jeres dokumentation for, at 'Inden for de senere år, har der vist sig, efter undertaget har givet sig en smule, at der kan komme løbere', og at dette ikke har været tilfældet under tidligere ejers ejerskab? Ligeledes skriver jeres konsulent i rapporten fra den første besigtigelse følgende: Det har været sådan siden taget er lavet og bliver stille værre efterhånden som vinden får undertaget til at blafre lidt.

Når der først kigges efter løbere, så ses de mange steder.

Undertaget har ikke kun givet sig en smule, undertaget har flere steder åbninger på flere meter, hvor banen helt har sluppet samlingen på spæret. Havde undertaget været monteret korrekt, med et godt overlap i samlingerne, så vil undertaget forsat have været tæt. Dette bekræfter jeres konsulent på den første besigtigelse, hvor han i rapporten bl.a. skriver om undertaget: ser ikke ud til at være nedslidt.

Vedr. forklaringen på 'forhold ved konstruktionerne, som giver nærliggende risiko for skader'. I vores optik inkl. alle de links jeg har sendt til din kollega og en lokal tømrermester, er et undertag netop en 'forebyggende foranstaltning', som skal beskytte den underliggende konstruktion.

Når undertaget mangler eller står åbent som i vores tilfælde, vil det give nærliggende risiko for skader.

Da jeres konsulenter kun har gennemgået taget og konstruktionen sporadisk, kan det ikke ud fra dét konkluderes, at der udelukket er tale om kosmetiske skader.

Ud fra mails gennem sagen, inkl. de modtaget besigtigelsesrapporter fra jeres konsulenter, vurderer vi at der er enighed om,

- At forholdet er opstået før vores overtagelse af ejendommen.
- At der ikke er anmærket noget i tilstandsrapporten, som kunne give anledningen til at undersøge forholdet nærmere.
- At den nuværende tilstand af undertaget gør, at det har mistet sin funktion.

- At al erfaring peger på at et utæt undertag giver nærliggende risiko for følgeskader på omkringliggende og underliggende konstruktioner.
- At som jeres konsulent påpeger, er undertaget utæt pga. forkert montering, som kunne være undgået hvis det var monteret efter anvisningerne, hvilket du også antyder i den foregående mail.
- At der forligger tydelig dokumentation for, at der sker vandindtrængning flere steder i bygnings tagetage.
- At jeres konsulent har rapporteret, at problemet vurderes til at omfatte ca. 1/3 af alle spær, hvilket vil kræve afmontering af samlingerne på ca. 2/3 af spærerne for at udskifte banerne.
- At undertaget ikke ser nedslidt ud, og at utæthederne udelukket skyldes den forkerte montering. Derved forstås, at havde monteringen været udført korrekt, vil undertaget med al sandsynlighed forsat være tæt."

I mail af 6/6 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Jeg har kontaktet 2 virksomheder, for at få en pris på udbedringen af undertaget.

Jeg skrev til dem: Jeg har en udbygning med vingetegl, hvor undertaget pga. fejlmontering på ca 1/3 af alle spær i mere eller mindre grad har sluppet i samlingerne ... Kan I komme med et prisoverslag på udskiftning af 1/3 af undertags banerne, hvor de nuværende vingetegl skal genbruges? ... fejlmonteringen er ikke nødvendigvis sket på spær i forlængelse af hinanden, det vil sige at de er spredt ud 'tilfældigt'.

Som det fremgår af det vedhæftede, vil [tagfirma 1] & [tagfirma 2] ikke komme med en fast pris, da der er for mange ubekendte. [tagfirma 3] har været ude og se på taget, og efterfølgende sendt et tilbud plus en begrundelse for deres tilbud - se vedhæftet. [Byggefirma 3] anbefaler at få udbedret undertaget snarest, før der opstår følgeskader på den underliggende konstruktion (hvis dette ikke allerede er sket), her blev der bl.a. nævnt spær og de konsekvenser som kan opstå ved vand i murværket og hulmuren.

Vi har nu, endnu engang fået bekræftet af en fagperson, at det utætte undertag i den grad giver nærliggende risiko for skader, som følge af vandindtrængning."

I mail til klageren af 5/6 2024 har tagfirma bl.a. anført:

"Jeg har nu lavet et tilbud til jer på et nyt tag. Dette er gjort efter aftale og på følgende baggrund.

- Det er ikke muligt at inspicere undertaget under det nuværende tag, med mindre hele tagfladen bliver taget af på begge sider. Der kan forekomme vandindtrængning flere steder på tagfladen og løbe. Derfor vil det ikke være den rigtige løsning, kun at tage forskellige udsnit på tagfladen, for at identificere lækagen/utæthederne i undertaget.

- [tagfirma 3], kan ikke stille garantier i forbindelse med en eventuel reparation af dele, af det nuværende undertag. Det må antages at undertaget er monteret forkert på hele konstruktionen og derfor vil der være stor risiko for, at nye lækager/vandindtrængning vil forekomme. I det tilfælde, kan der muligvis opstå tvivl om, hvem der har dette ansvar ved en reparation. Derfor er dette ikke den korrekte løsning, så ejerne af ... er stillet korrekt i forhold garanti.

Ankenævnet for Forsikring

21.

104488

- Løsningen for en reparation/udbedring, vil økonomisk være en alt for stor, grundet håndtering af gamle tagsten, samt alt det omkring liggende arbejde der skal være/laves i forbindelse med udførelse af denne opgave.

- Derfor anbefaler jeg at der bliver lagt et nyt tag, samt undertag, så alt er lavet korrekt og der derved kan stilles de garantier som [tagfirma] udbyder i forbindelse med nyt tag.

- Tilbud på dette er sendt til kunden."

I tilbud til klageren af 5/6 2024 har tagfirma bl.a. anført:

"Indhold i tilbud på Tegl

Stillads (Tegltag)

Opsætning og nedtagelse af stillads.

Nedtagelse (Tegltag)

Nedtagelse og bortkørsel af det eksisterende tegl tag, inkl. container.

Forskelling med mørtel. (Tegltag)

Forskelling med mørtel, som afslutning ved gavle

Zink-tagrender (Tegltag)

- Levering og montering af 5" zink-tagrender.
- Levering og montering af nye nedløb med holder, knæk og brøndkraver.
- Tagrenderne monteres med original tagrendelim.

1 stk Skorstensinddækning. (Tegltag)

Levering og montering af firkantet skorstensinddækning, med wakaflex og zink-indskud.

Højslev Model RT 806 Natur (Tegltag)

- Montering af ICOPAL Monarperm 1000 undertag (diffusionsåbent).
- Montering af undertagsstrammere.
- Montering af trykimprægnerede klemliste, samt montering af godkendte T1 taglægter.
- Montering af 38x56mm toplægte.
- Montering af rygningsbeslag.
- Montering af Figaroll rygningsbånd.
- Montering af 22mm vandfast krydsfiner med zink som undertagsafslutning.
- Montering af fuglegitter ved tagfod.
- Montering af Model RT 806 Højslev vingetegl Naturrød.

I alt inkl. moms 373.583 kr."

I mail af 8/7 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Alderen på undertaget er, som det også fremgår af konsulentens notat, regnet ud fra luftfotos, hvor det fremgår, at taget på bygningen skifter til orange tegl i perioden mellem 1995 og 1999 – Taget er derfor senest fra 1999.

Selvom vi er enige om, at undertaget ikke er monteret efter alle forskrifter (i hvert fald ikke alle steder), har det ikke givet anledning til forhold, som går ud over, hvad der må forventes af sædvanligt vedligehold – Et undertag af denne type, vil forventeligt kunne være med slid (herunder også ved fastgørelser mm.), efter 25-30 års brug. Jeg gør i den forbindelse også opmærksom på, at det alene er ved særlige vejrforhold, at det rent faktisk giver anledning til løbere indvendigt, at undertaget har sluppet ved samlingerne.

...

Jeg skal naturligvis beklage, at jeg har set forkert i forhold til sælgers oplysninger i tilstandsrapporten – det ændrer dog ikke på den samlede vurdering af, at forholdene omkring undertaget, ikke har givet anledning til skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1."

I mail af 16/7 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Du kan se fotos på Danmarks Arealinformation - en del af Danmarks Miljøportal. Jeg har også vedhæftet et screenshot derfra fra 1999.

Du kan på hjemmesiden gå længere tilbage i tiden (1995), hvor det ses at taget er mørkt (sort eller gråt). Billedet fra 1995, er dog i dårligere kvalitet end billedet fra 1999."

I mail af 24/9 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Vi er forsat uenig i jeres afgørelse, og vi har derfor haft en uvildig byggesagkyndig ude til besigtigelse af skaden.

Deres tilsynsnotat giver medhold i at skaden er problematisk, giver nærliggende risiko for skader, ikke vil være opstået ved korrekt montering, og at undertaget vil kunne have holdt 15-25 år endnu ved montering efter anvisningerne.

Yderligt har vi forlagt sagen for en advokat, som bl.a. skriver følgende: *På baggrund af undertagets fejlkonstruktion er der vandindtrængning i ejendommen, og det er derfor vores vurdering, at undertagets fejlkonstruktion er en dækningsberettiget skade, og jeres ejerskifteforsikrings således skal dække forholdene.*

Vi mener, at skaderne er dækket af ejerskifteforsikringen, da: Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Det er korrekt, at Dansk Boligforsikring ofte henviser til tagets alder som et argument for afvisning. Efter vores vurdering er dette dog ikke i sig selv et tilstrækkeligt grundlag for afvisning, når der er tale om en egentlig konstruktionsfejl ved undertaget, som har medført vandindtrængning."

Af Tilsynsnotat af 22/9 2025 udarbejdet af klagerens byggesagkyndig fremgår det bl.a.: "tegltag på garage/ fyrrum/ værelser oplagt ca. år 2000.

...

Der kommer vand ind på loftsplader når det regner og blæser, især fra øst.

...

Der er opsat Troll tekt plader med membran og isolering bagved, der kommer vand ind ved spær når det regner.

...

På første sal er der indrettet værelser mm.

1. Der er tydelige aftegninger af vand på remmen under spær

...

På sydsiden er det tydeligt at der har været opfugtet gipsplader i længere tid pga. indtrængende vand. Gipsplader er opsvulmede og væv buler ud.

...

Undertag

1. Der er lavet stikprøver dd. Ved at løfte tagsten flere steder og det ses at undertaget ikke er fastholdt af klemlisten.
2. Undertaget er løst hængende langs spær
3. Man kan uden videre løfte undertaget op eller trække det væk da det ikke er fastgjort efter foreskrifterne.

Det vurderes at undertaget er oplagt forkert og ikke efter producentens anvisninger, der er flere steder hvor der er løs undertag uden det er fast holdt af klemlisten og der er steder hvor der fra start er lavet fejl ved at fastgøre undertaget med papsøm på siden af spæret.

Den plast membran der er brugt til undertag er ikke under nedbrydning og hvis den var fastgjort korrekt ville den kunne holde i mange år endnu.

Når der er en statistisk beregning på hvor længe et undertag kan holde er det pga. nedbrydeligheden i det materiale der er brugt til undertag, fejlen på dette tag er at det ikke er oplagt korrekt og efter producentens anvisninger.

Der står intet i tilstandsrapporten om dårlig oplagt undertag.

Da undertaget ikke er oplagt korrekt og der trænger vand ned i underliggende konstruktioner vil der ske en nedbrydning / ødelæggelse af lofter, isolering, hanebånd og gulve med tiden. Ovenstående vurdering er iøvrigt den samme som ... fra Dansk Boligforsikring har lavet rapport om d. 3/10 2024."

Af mail af 23/12 2025 fra klagerens byggesagkyndige til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed endnu en betragtning af sagen som Dansk boligforsikring ikke mener er dæknings berettiget. Når der nævnes holdbarhed og garanti på undertag er det fra producentens side ment en garanti på selve bane varen. I dette tilfælde er der intet i vejen med produktet, men den forkerte måde som den er monteret på, hvilket nuværende ejer ikke har haft mulighed for at undersøge inden købet af ejendommen.

Der er i de svar der er kommet fra Dansk Boligforsikring gjort opmærksom på at der i dag bliver monteret undertag på en anden måde, det er i sig selv en indrømmelse på at det omtalte undertag ikke er monteret korrekt.

Dansk boligforsikring vil have at nuværende ejere skal bevise at skaderne er sket før overtagelsen af ejendommen, det er lige så umuligt at påvise som hvis det var Dansk bolig forsikring der skulle bevise at undertaget var tæt og i orden ved overtagelse.

Da der nu er lavet destruktive undersøgelser på taget, hvor der tydeligt kan ses fejl og mangler samt store utætheder, mener undertegnede at det er meget sandsynligt at undertaget har været defekt i mange år inden ejendommen blev sat til salg."

Det fremgår bl.a. af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1937. Klageren overtog ejendommen den 31/1 2021 og anmeldte den 24/8 2024, at der var skader ved undertaget i bygning b (udhus), og der kom vand ind. Taget er belagt med vingetegl med undertag. Selskabet afviser, at der er dækningsberettigende skader. Klageren ønsker udbedring af det utætte og forkert monterede undertag, så taget som minimum opnår den forventede restlevetid på 25 år, som klagerens byggesagkyndige har vurderet. Klageren har anført, at erstatningen i praksis vil svare til omkostningen til at etablere et nyt undertag med nye tagsten. Klageren har indhentet tilbud på nyt tag til 373.583 kr.

Klageren har anført, at de opdagede skaden, da de var i gang med at skifte loft i værkstedet, hvor isoleringen manglede flere steder, og de tydeligt kunne se, at undertaget sad løst. Klageren konstaterede efterfølgende spor af vand ned langs træspær/stolper. Selskabets taksator

Ankenævnet for Forsikring

25.

104488

konstaterede ved den første besigtigelse, at undertaget ikke var fastgjort under klemplister. Der var flere steder på taget, hvor spærafstanden var op til 106 cm, og ved påsætning af klemplister var det ikke alle steder, at denne klemte undertaget fast. Klageren har af den tidligere ejer fået oplyst, at taget var lagt omkring 2000. Klageren har anført, at utætheden har udviklet sig over en årrække som følge af den ukorrekte montering og derfor før deres overtagelse, samt at et utæt undertag uden tvivl vil udgøre en nærliggende risiko for skade på den underliggende konstruktion.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, forholdet ikke har medført skader, og at der ikke var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der er tale om en sekundær bygning, opført i 1937, og som ikke er godkendt til beboelse, samt at bygningen i henhold til satellitfoto fik sine nuværende røde vingetegl i perioden 1995-1999. Selskabets byggesagkyndige oplyser, at et undertag har en levetid på op til 30 år, og at det ikke er ualmindeligt, at der under de rette, ekstreme vejrforhold kan trænge en smule vand ind ved tage, der er opbygget med vingetegl og undertag af banevare. Selskabet har anført, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, ikke i sig selv medfører, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2024, at "Undertag ikke fastgjort under klemplister ... Der er flere steder på taget hvor spær afstanden er op til 106cm, så ved påsætning af klemplister er det ikke alle steder at denne klemmer undertaget fast. Her har man i stedet anvendt klips og papsøm, der holder undertaget fast på spær. Jeg anslår det er ved ca. 1/3 af spær dette er tilfældet. Undertaget vil gå løst over tid pga. bevægelser fra vinden, der er ikke store synlige tegn på vandindtrængning. Det er et ældre udhus med go udluftning så det tørre ud og det er også kun når det blæser og regner kraftigt fra uheldig retning der kommer vand ind på undertaget og derved kan der komme noget vand ind i bygningen. Der er også steder, hvor undertaget ligger fint og ikke har dette problem. Der ses også et sted, hvor der er 2 klemplister ved siden af hinanden. Taget er lavet mellem 1995-1999 ses på luftfoto. Undertag af monarfol armeret plast ser ikke ud til at være nedslidt selv om det ikke er den bedste erfaringsmæssigt. Undertag af banevarer har normalt op til 30 års levetid, men svinger alt afhængigt af type,

hældning og tagbelægning. Det har været sådan siden taget er lavet og bliver stille værre efterhånden som vinden får undertaget til at blafre lidt. Der ses ikke skader (nedbrud osv.) indvendig kun lidt enkelte fugtskjolder sporadisk i udhuset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 14/2 2025, at "Vand trænger ind ved undertags-samlinger i forbindelse med kraftig/ekstremt vejr. Slid og ælde. Indvendigt ses der tegn på indtrængende fugt/vand enkelte steder, via indtørrede løbere fra vand/fugt. Der måles normal fugt og luftfugtighed i det uopvarmede udhus, det bliver ifølge forsikringstager holdt frostfrit, der måles ca. 4 grader varmere til samme temperatur inde som ude, på grund af den manglende opvarmning er der en risiko for højere fugtmålinger, 1 salen er sammenlignelig med et loftsrum, der måles lettere forhøjet fugt enkelte steder. Udvendigt ses der tegn på slid og ælde på selve taget, undertaget undersøges pr. stikprøve, der er enkelte spær, hvor undertaget er fastgjort med papsøm i den ene side og klemliste i den anden side. Hvis der har været indtrængende vand fra taget blev lagt, vurderes det at følgeskader havde været mere synlige og udbredte. Der ses ingen råd eller nedbrud. Udhuset er fra 1937, taget er fra mellem 1995-1999. Man kan se på luftfoto, at farven på taget skifter til den nuværende farve i 1999, men kan godt være lagt tidligere (der er ikke billeder fra perioden 1995-1998), det er ikke sædvanligt at fastgøre et undertag med papsøm, men det kan forekomme. Undertaget har sluppet ved samlingerne, og ved ekstremt vejr, hvor det blæser og regner samtidigt, kan der presses vand ind. Forholdet har været til stede ved overtagelsen, der er ikke ændret på konstruktionen siden. Fortalt af forsikringstager. Er bekymret for hvor meget opfugtning der er bagved gipsen på skråvæggene. Flere HV har fortalt at undertaget er lagt helt forkert. Tidligere sælger mener at taget er fra år 2000. Fortalt til forsikringstager. Der måles normal fugt i konstruktionerne. Et tag af vingetegl, giver risiko for mere fugt og vand på undertaget, så uanset vil et ca. 26-30 år gammelt undertag være udfordret ved ekstremt vejr".

Det fremgår af tilsynsnotat af 22/9 2025 fra klagerens byggesagkyndige, at "tegltag på garage/fyrrum/værelser oplagt ca. år 2000. ... Der kommer vand ind på loftsplader når det regner og blæser, især fra øst. ... Der er opsat Troll tekt plader med membran og isolering bagved, der kommer vand ind ved spær når det regner. ... På første sal er der indrettet værelser mm. ... Der

er tydelige aftegninger af vand på remmen under spær ... På sydsiden er det tydeligt, at der har været opfugtet gipsplader i længere tid pga. indtrængende vand. Gipsplader er opsvulmede og væv buler ud. ... Ved at løfte tagsten flere steder og det ses at undertaget ikke er fastholdt af klemlisten. Undertaget er løst hængende langs spær. Man kan uden videre løfte undertaget op eller trække det væk da det ikke er fastgjort efter foreskrifterne. Det vurderes at undertaget er oplagt forkert og ikke efter producentens anvisninger, der er flere steder hvor der er løst undertag uden det er fast holdt af klemlisten og der er steder hvor der fra start er lavet fejl ved at fastgøre undertaget med papsøm på siden af spæret. Den plast membran der er brugt til undertag, er ikke under nedbrydning og hvis den var fastgjort korrekt, ville den kunne holde i mange år endnu. Når der er en statistisk beregning på hvor længe et undertag kan holde er det pga. nedbrydeligheden i det materiale der er brugt til undertag, fejlen på dette tag er at det ikke er oplagt korrekt og efter producentens anvisninger. Der står intet i tilstandsrapporten om dårlig oplagt undertag. Da undertaget ikke er oplagt korrekt og der trænger vand ned i underliggende konstruktioner vil der ske en nedbrydning / ødelæggelse af lofter, isolering, hanebånd og gulve med tiden. Ovenstående vurdering er i øvrigt den samme som ... fra Dansk Boligforsikring har lavet rapport om d. 3/10 2024".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved undertaget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det indtrængende vand alene har haft kosmetiske/meget begrænsede følger i form af skjolder og løbere samt lidt udbulende glasvæv, og at der ikke er dokumenteret råd eller tegn på begyndende nedbrud, siden taget blev lagt i perioden 1995-2000.

Ankenævnet for Forsikring

28.

104488

Nævnet har videre lagt vægt på, at bygningen, der efter plantegningen er indrettet med stort garagerum, "gildesal", fyrrum og 2 disp. rum er sekundær og ikke godkendt til beboelse. Selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at der er god udluftning. De anmeldte forhold nedsætter ikke ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger med et undertag af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er konstateret 3½ år efter overtagelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings