

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 104837:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1963 og er overtaget af klageren den 2/7 2025. Tilstandsrapporten af 4/6 2025 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest



Ankenævnet for Forsikring

2.

104837

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1963	151	45	1	-	151	-
B	Carport	1000	24	-	1	-	-	-

...

3		Tagplader har revner og afskalninger f.eks. over bryggers.	Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.		-
4		Inddækningen omkring midterste aftræk over bryggers er ikke tæt øverst mod tagrygning.	Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion.		-

...

28		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.		-
29		Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen samt enkelte er faldet af.	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.		-
30		Der er defekte/revnede fuger i bruseniche ved gulv.	Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.		-

Ankenævnet for Forsikring

3.

104837

31		Samlingen mellem afløbsskål og rist er ikke tætsluttende i gulvafløb i brusenichen.	Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.	-
----	---	---	---	---

...

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod bad

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Der er fugtskjolder på loftet.	-	-

...

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING:

BEBOELSE

Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller sakespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest, stålskorsten.
-----	---

"

I klageskema af 25/11 2025 har klageren bl.a. anført:

"Jeg indbringer hermed min sag for Ankenævnet for Forsikring vedrørende Dansk Boligsikrings afslag på dækning af fugt- og tagskade.

Sagen angår, om tilstandsrapporten udarbejdet den 4. juni 2025 af [byggesagkyndig] er klart forkert eller ufyldestående, jf. ejerskifteforsikringens betingelser § 4.1. Forholdet derfor burde være dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg købte ejendommen i 2025 på baggrund af ovennævnte tilstandsrapport. Efter overtagelsen blev der konstateret gennemgående og dybe revner i tagpladerne på begge tagflader samt fugtskader i loft og konstruktion. En tømrer har oplyst, at taget tilstand gør lokal reparation meningsløs og at hele taget skal udskiftes. Det viser sig ved at taget slet ikke er fra 1963, som anført i tilstandsrapporten.

Jeg anmeldte forholdet til Dansk Boligsikring, som afviste dækning med henvisning til, at skaden var beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 3 (revner og afskalninger) og pkt. 34 (fugtskjolder). Afslaget blev fastholdt af selskabets Klageafdeling, som jeg nu indbringer for Ankenævnet. (Jeg kontakter Dansk ejerskifte forsikring første gang 1/8 og får efter flere korrespondancer og et besøg af en byggesagkyndig og fortsat uenighed et endeligt afslag 4/11.)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg gør krav på dækning fra ejerskifteforsikringen for udgifter til udskiftning af tag og udbedring af fugtskader i konstruktionen."

I klagebrev af 25/11 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført: "**Klagepunkter**

1. Forkert faktuel oplysning i tilstandsrapporten om tagets etablerings år

Tilstandsrapporten angiver på side 8, at tagbelægningen er etableret i 1963. Dette er imidlertid forkert. Taget er, som dokumenteret ved producentoplysninger og håndværkerens udtalelse, fra sidst i 00'erne og hører til en årgang af asbestfrie fibercementplader, som er kendt for materiale-svigt, tidlig revnedannelse og forvitring. Denne fejl i tilstandsrapporten er væsentlig, fordi:

- a) Etableringsåret indgår direkte i beregningen af restlevetiden via SBI's tabelopslag.
 - Da taget i tilstandsrapporten var fra 1963, beregnede rapporten en restlevetid på 18 år, hvilket ikke har nogen realitet, hvis taget i virkeligheden er fra slut 00'erne og allerede nedbrudt.
- b) Som køber fik jeg dermed et fuldstændigt forkert indtryk af tagets alder, risiko og økonomiske restlevetid, og det gav mig ingen anledning til at mistænke, at der kunne være tale om et tag med systemiske produktionsfejl.
- c) Hvis den bygningssagkyndige havde angivet det korrekte årstal, ville tabelopslaget have været anderledes og den faglige praksis kræve en konkret vurdering, da tagtypen er kendt for svigt. Den bygningssagkyndige burde have registreret taget som unormalt nedslidt i forhold til alder og dermed som værende i en kritisk tilstand, hvilket ikke blev gjort.
- d) Fejlen er ikke en uvæsentlig tastefejl, men en faglig fejl, især fordi både håndværker og byggesagkyndig ved skønnet den 29/8-2025, kunne aflæse stempler/print på tagpladerne, der dokumenterer produktionstidspunktet, derfor påvirker det hele rapportens troværdighed. Denne objektivt forkerte faktuelle oplysning gør, at tilstandsrapportens beskrivelse af tagets tilstand er klart forkert efter § 4.1, og at ejerskifteforsikringen dermed bør dække skaden.

Kendte materialeproblemer ved tagtype og årgang

Det pågældende tag er et asbestfrit fibercement/eternittag fra 2008. Hvilket først blev oplyst efter overtagelse, efter første klage til Dansk Boligsikring var indgivet og de sendte en medarbejder ud til adressen, som sammen med min håndværker gennemgik taget.

Flere faglige kilder ([byggematerialeproducent]-meddelelser og skønserklæringer offentliggjort via Nævnenes Hus) dokumenterer, at tagplader fra midt- og slut-00'erne har produktionstekniske fejl, som medfører for tidlig revnedannelse og forvitring.

Denne viden har været kendt i byggebranchen, og en bygningssagkyndig burde tage højde for det. Når tilstandsrapporten alene bygger på et tabelopslag (som i øvrigt er på et helt andet tag af en anden årgang) uden at nævne, at netop denne tagtype og årgang er kendt for svigt, er vurderingen fagligt mangelfuld og vildledende for køber.

Jeg lagde som køber vægt på den oplyste restlevetid og vurderede, at de beskrevne revner var lokale og mulige at reparere lokalt. Først efter håndværkerens gennemgang blev det oplyst, at tagtypen ikke kan repareres lokalt, men at hele tagfladen skal udskiftes.

Den manglende oplysning om kendte materialeproblemer gør tilstandsrapporten klart ufyldstgørende og misvisende i forhold til ejendommens faktiske stand.

Tilstandsrapportens beskrivelse af taget er klart forkert og ufyldstgørende (§ 4.1)

Punkt 3 i rapporten anfører: 'Tagplader har revner og afskalninger f.eks. over bryggers. Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.'

Da der i virkeligheden var revner over hele tagfladen, har beskrivelsen ikke været retvisende for tagets faktiske stand. Jeg havde derfor ingen reel mulighed for at vurdere skadens omfang eller konsekvenser.

2. Punkt 34 om fugtskjolder dækker ikke den konstaterede fugtskade

Tilstandsrapporten omtaler kun 'fugtskjolder på loftet'.

Der er væsentlig forskel på et skjold i overfladen og den efterfølgende dokumenterede opfugtning af loftsbrædder og konstruktion. Ved besigtigelse af huset 23/5 2025, så vi ikke de fugtskader, som

var ved overtagelsesdatoen. Vi har heller ikke set dokumentation fra Dansk Boligsikring på at fugtskaderne var til stede, da tilstandsrapporten blev lavet. Dette udgør en ny og skjult skade, der ikke er korrekt eller fyldestgørende beskrevet i rapporten.

3. Tilstandsrapporten er næsten identisk med den fra 2024

Rapporten fremstår som en gentagelse af en tidligere rapport uden opdatering af tagets forværing. Den bygningssagkyndige har dermed ikke foretaget en selvstændig og tilstrækkelig gennemgang, hvilket strider mod huseftersynsordningen.

4. Vildledende helhedsbillede

Tilstandsrapporten angiver en forventet restlevetid på 18 år. Selvom dette er et tabelopslag, skaber det – sammenholdt med en tilsyneladende lokal skadebeskrivelse – et vildledende billede af tagets reelle tilstand og risiko. Jeg vurderede derfor, at der var tale om mindre lokale reparationer, ikke et tag der stod foran total udskiftning.

5. Økonomisk krav

Jeg gør krav på dækning fra ejerskifteforsikringen for udgifter til udskiftning af tag og udbedring af fugtskader i konstruktionen."

Selskabet har den 4/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører klagers tag, som klager ønsker dækket en udskiftning af under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at skaderne er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1963, den 2/7 2025. Ejendommen er beliggende [adresse]. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [nummer], udarbejdet den 4/6 2025. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 1/8 2025 anmelder klager, at der er revner i en stor del af tagpladerne på klagers tag. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 29/8 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 17/9 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 4/11 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 et nyt tag og udbedring af indvendige følgeskader. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 2/7 2025 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1963 med tagbelægning af bølgeeternitplader uden asbest fra 2007. Klager overtager ejendommen med en tilstandsrapport, som advarer med rødt hus (kritisk skade) om, at tagplader har revner og afskalninger, hvilket giver risiko for vandindtrængen og skade på de underliggende bygningsdele, og med rødt hus om, at inddækningen omkring midterste aftræk over bryggers ikke er tæt øverst mod tagrygning, hvilket ligeledes medfører risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion. Derudover er det anmærket med gråt hus, at der er fugtskjolder på loft i værelset mod badet.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten fugtskade i loftet i værelset mod badet, og der er også fugtskade på laminatgulvet mod badeværelset. Konsulenten vurderer, at fugten i gulvet kommer fra brusenichen (som har adskillige røde anmærkninger), men det kan ikke udelukkes, at der også kan være dryppet noget vand fra loftet. Fugten i loftet skyldes vandindtrængen gennem revnede tagplader. Klager er advaret om tagets utætheder i tilstandsrapporten, og en rød anmærkning beskriver forhold, som allerede kan have medført følgeskader. Der er konstateret vandindtrængen gennem én tagplade, og dette er efter klagers oplysninger sket efter overtagelsen.

Klagers indsigelser går tilsyneladende hovedsageligt på fejl, som den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, har begået, herunder fejlagtig angivelse af tagets alder, materiale og forventede levetid. DBF hæfter ikke for den bygningssagkyndiges fejl, og da han har anmærket revnerne med et rødt hus, vil en udskiftning af tagpladerne ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.2 i forsikringsbetingelserne.

Klager er i øvrigt enig i, at det er alment kendt, at bølgeeternitplader uden asbest har en begrænset holdbarhed.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 2/7 2025 var forhold ved ejendommens tag, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

7.

104837

Klageren har i mail af 11/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne gentage: Der er forskel på lokale revner og et tag der smuldrer. Der er forskel på et asbesttag fra 1963 og et [byggematerialeproducenten] tag fra 2007. Det er utroligt, at selskabet har fået lov at trække sagen så langt, de er medårsag til forværring, og der er brug for et nyt tag NU."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. I skadesanmeldelse af 1/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Hvordan blev skaden opdaget?
Af håndværker

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

Hvad er årsagen til skaden?
Det ved jeg ikke

Beskrivelse af skaden
Håndværkeren beskriver der er mange revner i en stor del af tagpladerne

Er skaden anmeldt til husforsikringen?
Nej"

I mail af 6/8 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført: "Jeg har behandlet din anmeldelse af den 1/8 2025 vedrørende revnede tagplader. Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning. Af tilstandsrapporten fremgår det på side 12, at der er en rød anmærkning om, at tagplader har revner og afskalninger – se anmærkning nr. 3. Du er således blevet gjort opmærksom på det anmeldte forhold, forinden købet af ejendommen.

Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten dækkes ikke – se forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Dette skyldes, at man som potentiel køber er blevet gjort opmærksom på forholdet inden købsaftalens indgåelse og dermed har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for købsaftalens indgåelse."

I mail af 6/8 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Ny ejer af [adresse] godtager ikke jeres første vurdering. Det er bedst I selv kontakter håndværker for en faglig korrekt forklaring, men en uddybning er her:

Det er rigtigt, som anført i afslaget, at der er enkelte anmærkninger, men taget er deslige også vurderet til en udskiftning i 2043. Køber har været i god tro, således at anmærkning var en lokal skade på udvalgt tagområde.

Der blev ved overtagelse af huset bemærket en fugtskade i et værelse og derefter tilkaldt en tømrer

Ankenævnet for Forsikring

8.

104837

til vurdering af skadens omfang. Fugtskaden i værelser blev vurderet til at være af nyere beskaffenhed, se billeddokumentation for denne fugtskade. Ved besigtigelse af taget blev der fundet revner i alle områder på begge tagområder på sadeltaget. Fagperson vurderede ikke, at der 'blot' kunne udskiftes et par tagplader og at afskalningen ikke var et rammende udtryk for skaderne. Der er dybe revner i tagpladerne på hele begge sider af taget. Fagpersonen har stoppet den umiddelbare skade og fuget den dybe revne, men dette er ikke en holdbar løsning og taget blev vurderet til udskiftning snarest muligt.

Det er naturligvis muligt at søge anden faglig vurdering fra ejerskifteforsikringens side.

Anvendte fagperson ved besigtigelse er [klagers byggesagkyndige] og han stiller sig til rådighed for eventuelle afklarende spørgsmål: [klagers byggesagkyndige]"

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

"Det korrekt, at der i tilstandsrapporten på side 8 står anført, at tagbelægningen forventes udskiftet i 2043, men den forventede restlevetid for taget er ikke en konkret vurdering af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, der tager udgangspunkt i tagets alder, hvor der ikke tages højde for særlige forhold, som taget har været udsat for. Det oplyses også, at hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af selve skadesoversigten. Fejlangivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen - se betingelsernes punkt 4.8.

Selve anmærkningen i skadeoversigten i tilstandsrapporten er en rød anmærkning, der beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele. I anmærkningen er der også gjort opmærksom på, at der er risiko for vand-skade på de underliggende bygningsdele.

Anmærkningen skal ikke læses som at der blot er tale om en lokal skade på et udvalgt tagområde. Som anmærkningen er beskrevet, gælder den ikke kun for enkelte tagplader, men er en generel og kritisk anmærkning for tagets tagplader, og du har som køber med den type anmærkning og oplysning, haft mulighed for at tage denne kritiske anmærkning i nærmere betragtning forud for købet af ejendommen.

Jeg må derfor fastholde den tidligere afgørelse af 6/8 2025."

I mail af 11/8 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Tak for svar - jeg er fortsat uenig i afgørelsen, idet der er forskel på beskrivelsen i tilstandsrapporten og tage faktiske tilstand ifølge håndværkeren. Derfor vil jeg gerne have I, som jeg tidligere skrev kontakter håndværkeren. Da det er nødvendigt at handle hurtigt, så vi kan iværksætte de nødvendige handlinger, vil jeg bede jer kontakte håndværkeren hurtigst muligt."

I mail af 12/8 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

9.

104837

"Jeg kan forstå, at du fortsat er uenig i afgørelsen, og jeg vil derfor gerne tilbyde dig en servicebesigtigelse. Du vil blive kontaktet af en konsulent snarest muligt, med henblik på besigtigelse af de anmeldte forhold."

I besigtigelsesnotat udarbejdet af selskabet den 29/8 2025 er det bl.a. anført:

"

Forhold:	Revner i tagplader.	
Dækning:	Basis: ☒	Udvidet: ☐
Overtagelsesdato:	02-07-2025	
Anmeldt dato:	01-08-2025	
Hvornår blev skaden opdaget (dato):	31-07-2025	
Besigtigelsesinformationer		
Besigtigelsesdato:	29-08-2025	
Starttidspunkt:	9:00	
Sluttidspunkt:	9:45	
Tilstedeværende:	Forsikringstager og tømrer	
Notatdato:	29-08-2025	

...

Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler: Fugtskader ved loft i værelse, som uddarter sig fra revnede tagplader.

...

Konklusion

Anmeldt forhold må tilskrives revner i tagplader.

FT påpeger fugtskader ved loft mod bad, og på Laminatgulv mod bad. Fugtskader ved loft, har uddartet sig på grund af revnede tagplader, fugt trænger gennem revner, og videre ned i konstruktionen. Fugtskader ved Laminatgulv, vurderes til at uddarte sig fra brusenichen, som danner skillevæg til værelse. Der måles forhøjet fugt i bund ved skillevæg mod bruseniche, men ikke på bagmur, dette indikerer at fugt kommer fra bruseniche. FT mener dog det har dryppet ned fra loft, dette kan heller ikke udelukkes. På tagfladen ses der flere tagplader med revner. Der har i årtier været problem med revner i tagplader af denne type og fabrikat.

Huset er opført 1963. Ombygning 1970. Tagplader er fra 2007.
Det er opført på sædvanlig byggemetode.

Som følgeskader ses der opfugtning på loftsbrædder.

Har forholdet været til stede ved overtagelse.

FT oplyser at loft ikke har været skadet ved overtagelse, og at Laminatgulv heller ikke har været fugtskadet. Revner i tagplader har været til stede ved overtagelse. Revner kan udvikle sig på kort tid.

Plantegning [indsat]Principskifte: Snit. [indsat]**Værelse mod bad.**Foto 1 [Fugtaftegninger på loft mod ydervæg og bad.]

Foto 2 [Her ses fugtaftegninger på loft]

Foto 3 [Der måles ingen fugt, tagplader er blevet fuget.]

Foto 4 [Fugtaftegninger på laminatgulve]

Værelse mod bad.Foto 5 [Der måles forhøjet fugt på gulv.]

Foto 6 [Der måles forhøjet fugt på væg mod bruseniche ...]

[Skitse indsat]

Foto 7 [Fugtaftegninger på laminatgulv]

Foto 8 [Bad med væg mod værelse]

Ude på tagfladen.Foto 9 [Her ses hvor tømrer har tætnet med fugemasse]

Foto 10 [Der ses mange revnede tagplader]

[Skitse indsat]

Foto 11 [Her ses dyb revne]

Foto 12 [Fabrikations år på tagplader]

Tilstandsrapport

Side 12 i TR nr. 3, nævnes tagplader

Side 15/16 nr. 28,29,30,31, nævnes bad.

Side 16 nr. 34, nævnes loft i værelse."

I mail af 13/8 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har nu behandlet din anmeldelse vedrørende revnede tagplader, som desværre ikke dækkes af din ejerskifteforsikring.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at flere af tagpladerne har revner, og at der trænger vand ned gennem revnerne. Som følge af de revnede tagplader er der trængt fugt ind i husets konstruktion. Revnerne har medført, at der kan konstateres fugtskader i loftet i værelset ud mod badeværelset, herunder at loftsbrædderne er blevet opfugtet.

Derudover blev der målt forhøjet fugtniveau i laminatgulvet i samme værelse, ved skillevæggen mod badeværelset. Ved fugtmåling af skillevæggen mod badeværelset, hvor brusenichen er placeret på den modsatte side, kunne der også konstateres forhøjet fugtniveau. Der blev ikke målt fugt i bagmuren (ydervæggen) som støder op til skillevæggen mod badeværelset.

Årsagen til fugtskaderne i loftet er de revnede tagplader.

I tilstandsrapporten fremgår det at anmærkning nr. 3 på side 12, at tagpladerne har revner og afskalninger. Anmærkningen er med rødt hus-ikon, hvilket betyder, at det er en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre at der kommer skader på bygningsdele under taget. Det er specifikt nævnt i tilstandsrapporten, at der er risiko for, at fugt kan trænge ned i konstruktionen. Det vil sige at selvom fugtskaderne var nyere og I mener de er opstået efter overtagelsen, så er I informeret om risikoen herfor. Jeg vil dog dertil oplyse, at der under punkt 34 i tilstandsrapporten netop er anmærket fugtskjolder i det pågældende værelses loft, hvorfor de har været til stede ved overtagelsen.

I har I jeres mail af 6/8 2025 oplyst, at jeres håndværker mener anmærkningen under punkt 3 ikke er dækkende, da der er fundet revner i alle områder og afskallende ikke er en tilstrækkelig beskrivelse, da der er flere dybe revner. Ordlyden i anmærkningen er 'revner og afskalninger', dermed har bygningssagkyndige oplyst, at der er tale om revner.

Dertil har I anført, at I mener at have været '*i god tro, således at anmærkningen var en lokal skade på udvalgte tagområde*'. Anmærkningen angiver ikke et 'udvalgt tagområde'. Som det ses i anmærkningen, har byggesagkyndig skrevet '... f.eks. over bryggers'. Dette kan ikke læses som at der *alene* er revner og/eller afskalninger over bryggers, men at der her kan ses et eksempel på anmærkningen, og dermed er det anmærkede forhold også til stede andre steder. Da anmærkningen ikke er indkredset til et specifikt område, f.eks. den ene tagflade, er den en generel anmærkning for taget. Der kan derfor ikke være tale om, at man har været i god tro om at anmærkningens omfang kun angik et specifikt område.

Anmærkningen under punkt 3 er generel og gælder hele tagfladen - der er altså bygningssagkyndiges samlede vurdering af, at tagpladerne har revner, som kan føre til vandindtrængning. Som køber er du blevet gjort opmærksom på dette forhold i tilstandsrapporten og har derfor haft mulighed for at tage det med i dine overvejelser, inden du købte huset.

I jeres mail af 11/8 2025 oplyser I, at tagets tilstand afviger fra tilstandsrapportens beskrivelse. Ift. det anmeldte forhold, må det fastholdes at den røde anmærkning om revner og afskalninger har været retvisende og at der allerede ved tilstandsrapportens udførelse vurderedes at være risiko for, at der var skader på underliggende bygningsdele.

Da du er blevet gjort opmærksom på de anmeldte forhold inden købet af huset, er forholdet og følgerne ikke dækket af din ejerskifteforsikring. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Selvom der i tilstandsrapportens side 8 er nævnt en forventet restlevetid på taget på 18 år, er dette kun baseret på et tabelopslag. Den grå kasse ovenover grafen oplyser herom, og gør opmærksom på at den reelle vurdering af tagets stand er beskrevet i skadesoversigten. En fejlagtig angivelse af tagets forventede restlevetid i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.8.

Årsagen til fugten i laminatgulvet samt skillevæggen i værelset skyldes utætheder i brusenichen.

Da der er fundet fugt i skillevæggen og ikke kun gulvet, indikerer det, at fugten kommer fra badeværelset frem fra taget. Af tilstandsrapporten fremgår det af anmærkning 30, 31, 32 og 33 at der er utætheder i brusenichen. Anmærkningerne er med rødt hus-ikon og det betyder igen, at der er tale om en kritisk skade. Da det er et område med høj vandbelastning, oplyser bygningssagkyndige specifikt, at der er risiko for fugtindtrængning og skade på de tilgrænsende konstruktioner og installationer.

Da du er blevet gjort opmærksom på de anmeldte forhold inden købet af huset, er forholdet ikke dækket af din ejerskifteforsikring. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1."

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

104837

I mail af 21/9 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Jeg skal hermed klage over jeres afgørelse vedrørende anmeldt fugtskade og revnede tagplader.

1. Mangelfuld og misvisende tilstandsrapport

I begrundet afslaget med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 3, hvori der anføres 'revner og afskalninger f.eks. over bryggers'. Denne formulering kan ikke læses som en generel konstatering af revner i hele tagfladen, men netop som en lokal skade. Når der ved jeres besigtigelse er konstateret gennemgående og dybe revner i tagpladerne over hele huset, er der tale om en beskrivelse i tilstandsrapporten, som er klart misvisende og ufyldstgørende.

Efter forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 er forhold kun undtaget, hvis de er korrekt beskrevet. Her er det modsatte tilfældet: beskrivelsen har været vildledende og utilstrækkelig til, at jeg som køber kunne vurdere skadens reelle karakter, omfang og betydning.

2. Vildledende oplysninger om tagets restlevetid

Rapporten anfører en restlevetid på 18 år, hvilket står i direkte modstrid til den faktiske tilstand. Denne kombination af en lokaliseret skadebeskrivelse og en lang forventet levetid skaber et fejlagtigt billede for køber. Jeg var derfor i berettiget god tro om, at der var tale om en begrænset skade, som ikke indebar nærliggende risiko for gennemgående fugtskader.

3. Forskellen mellem fugtskjolder og nu konstateret fugtskade

Pkt. 34 i tilstandsrapporten omtaler alene 'fugtskjolder på loftet'. Der er væsentlig forskel på dette og de nu konstaterede forhold, hvor loftsbrædder og konstruktion er blevet opfugtet. Den aktuelle skade er derfor ikke omfattet af rapportens anmærkning, men en skjult skade, der burde være dækket af forsikringen.

4. Retligt udgangspunkt

Ejerskifteforsikringen har til formål at beskytte køber mod netop skjulte skader eller forhold, der er klart forkert eller ufyldstgørende beskrevet. Det er tilfældet her, og jeg må derfor fastholde, at skaden er dækningsberettiget.

På denne baggrund anmoder jeg om, at sagen genoptages og revurderes. Såfremt afslaget fastholdes, forbeholder jeg mig retten til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring."

I mail af 25/9 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Jeg gensender her mit svar på jeres behandling af skade [nummer] og tilføjer, at en yderligere undersøgelse af sagen forstærker mit argument om tagets manglende og fejlbehæftede beskrivelse i tilstandsrapporten. Idet der fra tagfabrikanten viser sig at være udfordringer med denne årgang tagplader, hvilket på ingen måde er beskrevet i tilstandsrapporten. Derudover viser tilstandsrapporten sig nærmest identisk med tidligere tilstandsrapport, hvilket indikerer manglende opmærksomhed fra den person, der har lavet rapporten. Og sandsynliggør de skjulte skader, der ikke var synlige ved købet/fremvisningen af huset."

I mail af 30/9 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Når man køber et ældre hus, er det ikke unormalt, at nogle bygningsdele kan være slidte eller have nået enden af deres levetid. Den bygningssagkyndige identificerer og beskriver forhold der går ud over, hvad der kan forventes af tilsvarende konstruktioner baseret på en generel gennemgang og stikprøvekontrol af ejendommen.

Ejerskifteforsikringen er ikke tænkt som en forsikring, der dækker de forhold, der allerede er nævnt i tilstandsrapporten. Disse forhold anses som kendte og indgår derfor i købers risiko ved overtagelsen af huset.

Forsikringen er derimod relevant i de tilfælde, hvor der konstateres skader, som var til stede ved overtagelsen, men som ikke var nævnt i tilstandsrapporten og som derfor ikke kunne forudses af køber.

I forhold til anmærkningerne i tilstandsrapporten

Du anfører, at beskrivelsen af taget i tilstandsrapporten har været vildledende og utilstrækkelig, da der er konstateret 'gennemgående og dybe revner i tagpladerne over hele huset', og at du som køber ikke har haft grundlag for at vurdere skadens reelle karakter, omfang og betydning på baggrund af tilstandsrapporten.

Anmærkning nr. 3 i tilstandsrapporten vedrørende revner og afskalninger er ikke begrænset til et specifikt sted, men er formuleret som en generel bemærkning for hele tagfladen. Det fremgår, at forholdet kan være til stede flere steder på taget 'f.eks. over bryggerset'. Anmærkningen er dermed ikke indsnævret til et bestemt område, og anmærkningen skal ikke læses som, at problemet kun gør sig gældende specifikt ved tagfladen over bryggerset. Byggesagkyndige har specifikt pointeret vandindtrængen som en væsentlig risiko i tilstandsrapporten. Der er fremhævet i anmærkning nr. 3's risikobeskrivelse, at der 'er risiko for vandindtrængen, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.'

I punkt 34 i tilstandsrapporten er det omtalt, at der er fugtskjolder i loftet i det pågældende værelse. Du støtter din indsigelse på, at der er væsentlig forskel på beskrivelsen 'fugtskolder på loftet' og de nu opståede forhold, hvor loftsbrædder og konstruktion er blevet opfugtet. Anmærkning nr. 34 omtaler, at der på tidspunktet for gennemgangen i forbindelse med tilstandsrapporten allerede var fugtpåvirkning til stede, og dermed også ved overtagelsen. Det må derfor fastholdes, at tilstandsrapportens beskrivelse af loftets tilstand var retvisende for forholdene på besigtigelsestidspunktet.

At forholdet eventuelt har udviklet sig, hænger sammen med anmærkning nr. 3 om, at der er revner og afskalninger på taget. Udbedring af anmærkningerne i tilstandsrapporten har du som køber pligt til at foretage efter overtagelsen.

Vi har forståelse for, at det kan være frustrerende, når forholdet viser sig mere omfattende end man havde håbet. Når det er sagt, må vi stadig fastholde, at den røde anmærkning nr. 3 om revner og afskalninger har været retvisende for forholdene på besigtigelsestidspunktet og beskrevet risikoen for skade på yderligere bygningsdele korrekt.

I forhold til oplysning om tagets restlevetid i tilstandsrapportens tabel

Du nævner, at den anslåede restlevetid i tilstandsrapporten på 18 år er i direkte modstrid med tagets faktiske tilstand og at kombinationen med en lokaliseret skadebeskrivelse giver dig et fejlagtigt billede af det købte.

Det er vigtigt at understrege, at angivelsen i den forventede restlevetid i tilstandsrapporten udelukkende bygger på et standardtabelopslag. Som det er fremhævet i den grå boks øverst på side 8 er 'der ikke tale om en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag'.

Der er alene tale om en statistisk anslået restlevetid, hvor der er taget højde for tagets alder og type sammenlignet med tilsvarende tage af samme alder og type. Det er fremhævet, at hvis der er konstateret skader på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten. Bygningssagkyndige har

derfor indsat de specifikke anmærkninger om husets tag i skadesoversigten på side 12 (anmærkning nr. 1-4).

Vi må derfor gøre opmærksom på, at eventuelle fejl i angivelsen af restlevetiden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da anslået restlevetid alene er baseret på generelle statistiske levetider (forsikringsbetingelsernes punkt 4.8).

Vi fastholder derfor at tabelopslaget om tagets forventede restlevetid ikke kan føre til at ejerskifteforsikringen kan dække forholdet.

I forhold til dine nye oplysninger om det fra tagfabrikkens side er tale er en årgang med udfordringer kan jeg oplyse, at det hverken er ejerskifteforsikringen eller tilstandsrapporten, som indeholder materialevalg. Du fremhæver, at tilstandsrapporten er nærmest identisk med tidligere, og at der derfor mangler opmærksomhed fra byggesagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Jeg mener, at byggesagkyndige i tilstandsrapporten beskriver de forhold, som du har anmeldt.

Hvis du fortsat mener, at anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke har været fyldestgørende, har du mulighed for at klage over dette, ved at følge klagevejledningen i din tilstandsrapport på side 22. Du skal dog være opmærksom på at en udbedring af forholdet, inden de har kigget på sagen, nedsætter dine muligheder for at få en klage godkendt væsentligt."

I mail af 8/10 2025 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Jeg ønsker hermed at indbringe min sag for jeres Kvalitets- og Klageafdeling. Jeg er uenig i jeres afgørelse, da:

1. **Pkt. 3 i tilstandsrapporten er ufyldstgørende.** Formuleringen 'revner og afskalninger f.eks. over bryggers' kan læses som en lokal skade. At taget i virkeligheden havde gennemgående revner i hele tagfladen er ikke korrekt beskrevet. Dermed er betingelsernes § 4.1 opfyldt, da beskrivelsen er klart misvisende.
2. **Pkt. 34 om fugtskjolder er ikke dækkende.** Der er væsentlig forskel på et skjold i overfalden og de nu konstaterede skader, hvor loftsbrædder og konstruktion er som på det billede jeres repræsentant, selv tog, da han var at tilse skaden. Og som ikke så sådan ud ved købet og ved købsbesigtigelsen. Den anmeldte skade er derfor ikke tilstrækkeligt dækket af rapportens beskrivelse. Den skade jeg har anmeldt, er en skjult skade, som tilstandsrapporten ikke afdækket korrekt.
3. **Rapporten gav et vildledende helhedsbillede.** Kombinationen af en tilsyneladende lokal skade og en oplyst restlevetid på 18 år har givet mig som køber et fejlagtigt billede af tagets reelle tilstand. Tabelopslag, der giver misvisende oplysninger, bør ikke indgå. Der er misvisende oplys-

ninger, hvis tabellen ikke tager højde for, tilgængelig viden, som ikke er almen viden, men netop specialviden, en tilstandsrapport burde være garant for at informere om.

4. **Formålet med ejerskifteforsikringen.** Ejerskifteforsikringens formål er at beskytte køber mod skjulte og mangelfuldt beskrevne skader. Når tagets tilstand i realiteten var væsentlig ringere end angivet, er det præcis en sådan situation, hvor forsikringen bør dække."

I mail af 4/11 2025 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg har behandlet din klage vedrørende utæt tagbelægning på din ejendom beliggende [adresse]. Jeg kan i den forbindelse oplyse dig om, at jeg ikke har fundet grundlag for at kritisere skadebehandlerens afgørelse. Nedenfor kan du læse hvorfor.

Er utæthederne klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten?

Du anfører, at beskrivelsen af tagbelægningen i tilstandsrapporten har været vildledende og utilstrækkelig, da der er konstateret gennemgående og dybe revner i tagpladerne over hele huset, og at du som køber ikke har haft mulighed for at vurdere skadens reelle karakter, omfang og betydning på baggrund af tilstandsrapportens indhold. Du oplyser, at du efter overtagelsen beder en tømrer vurdere taget. Tømreren vurderer, at tagbelægningen har revner i alle områder på begge sider af sadeltaget.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens pkt. 3 registreret en kritisk skade (rødt hus) under

bygningsdelen 'Beboelse-Tag', hvori han beskriver, at *'tagplader har revner og afskalninger f.eks. over bryggers'* og uddyber, at *'der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele'*

Den bygningssagkyndige har endvidere i tilstandsrapportens pkt. 34 under overskriften *'BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod bad'* registreret en mindre alvorlig skade (gråt hus) med beskrivelsen *'Der er fugtskjolder på loftet'*

Forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Ved min gennemgang af sagen vurderer jeg, at tilstandsrapportens beskrivelse af utætheder i tagbelægning ikke er begrænset til et specifikt sted, men er formuleret som en generel bemærkning for hele tagfladen. Det fremgår, at forholdet kan være til stede flere steder på taget *'f.eks. over bryggerset'*. Beskrivelsen er dermed ikke indsnævret til et bestemt område, og beskrivelsen skal ikke læses som, at problemet kun gør sig gældende specifikt ved tagfladen over bryggerset. Den bygningssagkyndige har specifikt pointeret vandindtrængen som en væsentlig risiko i tilstandsrapporten. Det er fremhævet i risikobeskrivelsen, at der *'er risiko for vandindtrængen, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.'*

I punkt 34 er det omtalt, at der er fugtskjolder på loftet i værelse mod bad. Du mener, at der væsentlig forskel på et skjold i overfladen og de nu konstaterede skader, hvor loftsbrædder er opfugtede. Det lægges i den forbindelse til grund, at der på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten allerede var fugtpåvirkning til stede, og dermed også ved overtagelsen. Ved min gennemgang af sagen må jeg derfor fastholde, at tilstandsrapportens beskrivelse af loftets tilstand var

retvisende for forholdene på besigtigelsestidspunktet. At forholdet eventuelt har udviklet sig, hænger sammen med tilstandsrapportens pkt. 3 om, at der er risiko for vandindtrængning til underliggende bygningsdele på grund af revner og afskalninger på tagbelægningen.

Det kan være frustrerende, når f.eks. en utæthed i tagbelægningen viser sig mere omfattende, end man havde håbet. Jeg må dog fastholde, at beskrivelsen af punkterne 3 og 34 i tilstandsrapporten ikke kan føre til, at ejerskifteforsikringen kan dække forholdet.

Restlevetid

På tilstandsrapportens side 8 kan man læse, at tagbelægningen har en forventet restlevetid på 18 år. Denne vurdering er alene baseret på et tabelopslag, mens den reelle vurdering af tagets tilstand er beskrevet i tilstandsrapportens skadesoversigt. En fejlagtig angivelse af tagets forventede restlevetid i tilstandsrapporten er derfor heller ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.8.

Der er altså alene tale om en statistisk anslået restlevetid, hvor der kun tages højde for tagets alder og type sammenlignet med tilsvarende tage af samme alder og type. Det er fremhævet, at hvis der er konstateret skader på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten. Den bygningssagkyndige har derfor indsat de specifikke anmærkninger om husets tag i skadesoversigten på side 12 (pkt. 1-4).

Efter min gennemgang af sagen, må jeg fastholde, at tabelopslaget om tagets forventede restlevetid ikke kan føre til, at ejerskifteforsikringen kan dække forholdet.

Samlet vurdering

En anslået restlevetid af tagbelægning på 18 år er ikke et udtryk for, at man som husejer de næste 18 år ikke skal udføre reparationer og vedligeholdelse af den pågældende bygningsdel.

Tilstandsrapportens faktaboks på side 8 fortæller dig, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse. Og det fremhæves, hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil dette fremgå af skadesoversigten.

Da jeg samtidig vurderer, at de registrerede skader i tilstandsrapportens pkt. 3 og pkt. 34 er retvisende for forholdene på besigtigelsestidspunktet, kan jeg ikke kritisere den sagsbehandling du samlet set har modtaget og derfor skal jeg også gøre dig opmærksom på, at du har mulighed for at klage over afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring."

Det fremgår bl.a. af policen og forsikringsbetingelserne:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens opfugtning af væg-, gulvbelægning i kælder samt bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten som følge af fugt.

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.

...

Forsikringen dækker ikke:

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

...

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

...

4.11 Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1963 og ombygget i 1970. Eternittagpladerne uden asbest er fra 2007. Klageren overtog ejendommen fra et dødsbo den 2/7 2025 og anmeldte den 1/8 2025, at der var skader på ejendommens tag. I tilstandsrapporten var det anført, at taget var et eternitpladetag med asbest fra 1963 med en restlevetid på 18 år og med rød markering under punkt 3 anført, at tagplader havde revner og afskalninger f.eks. over bryggers, og at der var risiko for vandindtrængning, som kunne give vandskader på de underliggende bygningsdele. Med grå markering var det under punkt 34 anført, at der var fugtskjolder på loftet i værelse mod bad (stueplan). Klageren bad en tømrer om at komme ud og udbedre revnerne i taget. Ved besigtigelsen blev det konstateret, at taget er et eternittagpladetag med asbest fra 2007. Klageren ønsker dækning for udskiftning af tag og udbedring af fugtskader i konstruktionen. Selskabet har afvist dækning.

Klageren har anført, at tilstandsrapportens beskrivelse af tagets tilstand er klart forkert efter punkt 4.1, og at ejerskifteforsikringen bør dække skaden. Klageren har anført, at der kort efter

overtagelsen blev konstateret gennemgående og dybe revner i tagpladerne på begge tagflader samt fugtskader i loft og konstruktion. En tømrer har oplyst, at tagets tilstand gør lokal reparation meningsløs, og at hele taget skal udskiftes. Taget er ikke som anført i tilstandsrapporten et eternitpladetag med asbest fra 1963, men et eternittagpladetag uden asbest fra 2007, idet håndværkeren og konsulenten ved besigtigelsen den 29/8 2025 kunne aflæse stempler/print på tagpladerne, der dokumenterer produktionstidspunktet. Dette er en væsentlig, faglig fejl i tilstandsrapporten, da etableringsåret indgår i beregningen af tagets restlevetid. Taget hører til en årgang af asbestfrie fibercementplader, som er kendt for materialesvigt, tidlig revnedannelse og forvitring. Den manglende oplysning om kendte materialeproblemer gør tilstandsrapporten klart ufyldstgørende og misvisende. Den oplyste restlevetid på 18 år har ikke nogen realitet, hvis taget reelt er fra slut 00'erne og allerede er nedbrudt. Fejlen påvirker hele tilstandsrapportens troværdighed. Oplysningerne i tilstandsrapporten gav et forkert indtryk af tagets alder, risiko og økonomiske restlevetid og gav ingen anledning til at mistænke, at taget kunne have systemiske produktionsfejl. Den bygningssagkyndige burde have registreret taget som unormalt nedslidt i forhold til alder og i kritisk tilstand. Den anvendte formulering "f.eks. over bryggers" gav indtryk af en lokal skade, ikke en generel tilstand med revner over hele tagfladen. Klageren har anført, at tilstandsrapporten af 4/6 2025 næsten er identisk med den fra 2024 og fremstår som en gentagelse uden opdatering af tagets forværring. Den bygningssagkyndige har ikke foretaget en selvstændig og tilstrækkelig gennemgang, hvilket strider mod huseftersynsordningen. Klageren har anført, at hun ikke har haft en reel mulighed for at kunne vurdere skadernes omfang. Klageren har anført, at tilstandsrapporten i punkt 34 blot omtaler "fugtskjolder på loftet", og dette ikke dækker den konstaterede fugtskade, da der er væsentlig forskel på en skjold i overfladen og den konstaterede opfugtning af loftsbrædder og konstruktion. Selskabet har ikke dokumenteret, at fugtskaderne var til stede, da tilstandsrapporten blev lavet. Klageren så ved sin besigtigelse af huset den 23/5-2025 ikke de fugtskader, som efterfølgende var til stede ved overtagelsen. Klageren har anført, at der er tale om en ny og skjult skade, der ikke er korrekt eller fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at der på overtagelsestidspunktet den 2/7 2025 ikke var forhold ved ejendommens tag, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra

anmærkningerne i tilstandsrapporten. Klageren er i tilstandsrapporten med rødt hus advaret om, dels at tagplader har revner og afskalninger, dels at inddækningen omkring midterste aftræk over bryggers ikke er tæt øverst mod tagrygning. Det er oplyst, at der er risiko for vandindtrængen og opfugtning/skade på de underliggende bygningsdele. Desuden fremgår det med gråt hus, at der er fugtskjolder på loft i værelset mod badet. Selskabet har anført, at klageren er advaret om tagets utætheder i tilstandsrapporten, og at en rød anmærkning beskriver forhold, som allerede kan have medført følgeskader. Der er konstateret vandindtrængen gennem én tagplade, og dette er efter klagerens oplysninger sket efter overtagelsen. Selskabet har anført, at klagerens indsigelser hovedsageligt går på fejl, som den bygningssagkyndige har begået – herunder fejlagtig angivelse af tagets alder, materiale og forventede levetid. Selskabet hæfter ikke for den bygningssagkyndiges fejl, og da han har anmærket revnerne med et rødt hus, vil en udskiftning af tagpladerne ikke være dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at klageren i øvrigt har erklæret sig enig i, at det er alment kendt, at bølgeeternitplader uden asbest har en begrænset holdbarhed.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/8 2025, at "Anmeldt forhold må tilskrives revner i tagplader. FT påpeger fugtskader ved loft mod bad, og på laminatgulv mod bad. Fugtskader ved loft, har udartet sig på grund af revnede tagplader, fugt trænger gennem revner, og videre ned i konstruktionen. Fugtskader ved laminatgulv, vurderes til at udarte sig fra brusenichen, som danner skillevæg til værelse. Der måles forhøjet fugt i bund ved skillevæg mod bruseniche, men ikke på bagmur, dette indikerer at fugt kommer fra bruseniche. FT mener dog det har dryppet ned fra loft, dette kan heller ikke udelukkes. På tagfladen ses der flere tagplader med revner. Der har i årtier været problem med revner i tagplader af denne type og fabrikat. Huset er opført 1963. Ombygning 1970. Tagplader er fra 2007. Det er opført på sædvanlig byggemetode. Som følgeskader ses der opfugtning på loftsbrædder. FT oplyser, at loft ikke har været skadet ved overtagelse, og at laminatgulv heller ikke har været fugtskadet. Revner i tagplader har været til stede ved overtagelse. Revner kan udvikle sig på kort tid".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko

for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det oplyste i tilstandsrapportens punkt 3, 4 og 34. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3 og 4 med rødt hus, at "Tagplader har revner og afskalninger f.eks. over bryggers ... Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele", og at "Inddækningen omkring midterste aftræk over bryggers ikke er tæt øverst mod tagrygning ... Der er risiko for opfugtning af den underliggende konstruktion". Rødt hus betegner i henhold til vurderingsystemet kritiske skader, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Klageren har på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft fornøden mulighed for at tage forholdets reelle omfang og betydning i betragtning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke kan føre til andet resultat, at tilstandsrapporten oplyser, at taget er et eternittag med asbest fra 1963, selvom det retteligt er et eternittag fra 2007 uden asbest. Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag, og det følger af punkt 4.11, at forsikringen ikke dækker det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at beskrivelsen i tilstandsrapportens punkt 34 – "Der er fugtskjolder på loftet" – udgør en klart forkert beskrivelse af de indvendige fugtskader, som skyldes det nedbrudte tag, og som var til stede, da klageren overtog ejendommen. Nævnet bemærker, at selskabets taksator ikke har målt fugt i loftet, efter tagpladerne er blevet fuget af klagerens tømrer.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

104837

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

104837

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand