

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 103334:

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 en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 29/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af hus blev der konstateret en lille plet på loft i stue. Plet skulle undersøges og det viste sig at skyldes fugt og vandindtrængning fra tagterrasse gennem betondæk til stueloft. På vejen fra tagterrasse til stueloft er vand og fugt blevet absorberet i et mellemlag bestående af mørsten. Der var ikke beskrevet noget i tilstandsrapporten om utætheder på selve tagterrassen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil gerne opnå dækning af mine udgifter til fjernelse af utæt slid- og asfaltlag, samt utæt murkrone og herefter genetablering af fugt/vand membran (tagpap) og murkrone. Følgeskader som følge af vandindtrængning dækkes af min ejendomsforsikring"

Selskabet har den 22/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører terrassedæk og murkrone, som ifølge klager er med utætheder, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret utætheder ved dæk og murkrone.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen ... den 1. november 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 3. september 2024.

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

Den 16. januar 2025 anmelder klager, at han ved nedrivning af pudset loft og forskallingsbrædder konstaterer frostsprængninger i molersten på underside af altandæk som følge af vandindtrængen. Klager ønsker, at armeringen i dækket undersøges for tæring og nedbrud.

Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 6. februar 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 11. februar 2025 afviser DBF dækning, da armeringen er intakt, og da de frostsprængte sten, som skyldes tidligere utætheder ved murkronen, ikke har betydning for dækkets bæreevne. Klager fremsender flere indsigelser, men afgørelsen fastholdes.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 26. marts 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække klagers udgifter til fjernelse af slid- og asfaltlag samt murkrone og herefter etablere en vandtæt membran og murkrone.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024 var utætheder ved terrassedæk og murkrone, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et flerfamilieshus fra 1935, og sagen drejer sig om terrassen/altanen mod syd. Altandækket over stuen er oprindeligt støbt ved at udlægge molersten på en tæt støbeforskalling, hvorefter der støbes et jernarmeret betondæk ovenpå. Øverst er der støbt et slidlag - formentlig for at opbygge fald - og til sidst et lag asfalt for at sikre tæthed.

Indvendigt var der ved overtagelsen pudsede lofter på forskalling. Forud for DBF's besigtigelse har klager fjernet loft og forskalling, og ejendommen ses generelt at være under renovering, hvor alle pudsede lofter er taget ned, trægulve brækket op og vægge under ombygning.

Ved besigtigelsen ses partielle frostsprængninger i molersten mod ydermur under murkronen. Murkronen er dækket af med nyere aluminiumsprofil og tagpap. Konsulenten vurderer, at dette er udført for maksimalt 10 år siden.

Der er enighed om, at frostsprængningerne i molerstenene ikke har betydning for dækkets bæreevne, da stenene ikke har styrkemæssig betydning for konstruktionen. Stenene har en isolerende effekt, ligesom de optager og afgiver kondensfugt i det uisolerede betondæk. Frostsprængningerne har ingen nævneværdig betydning for dækkets evne til at isolere og absorbere kondens.

Ved besigtigelsen er der slået hul i betondækket for undersøgelse af armeringens tilstand. Der er enighed om, at armeringen er intakt.

Gennem hullet i betondækket drypper der ved besigtigelsen vand fra betondækket. Der er placeret en balje, som opsamler vandet. Ifølge konsulenten er der tale om, at der grundet utætheder igennem tiden har stået vand mellem beton og slidlag, som kan løbe ud, når der laves hul i dækket, og vandet får afløb.

Dækket er 90 år gammelt, og asfaltmembranen ses med adskillige reparationer. Konsulenten vurderer dog, at den fugt, som klager har anmeldt, og som er årsag til frostsprængningerne i molerstenene, skyldes tidligere utætheder ved murkronen, som ses repareret i nyere tid. Konsulenten konstaterer ved besigtigelsen ingen aktuelle utætheder ved hverken dæk eller murkrone. Til gengæld ses utætheder ved fuger i murværk, ved løskant og dør. Fugerne er ikke vedligeholdt, og det giver anledning til løbende fugt i betondækket. Fugten har ikke medført skader på konstruktionen.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er risiko for fugtindtrængning grundet manglende inddækning mellem tagterrasse og mur (pkt. 12). Anmærkningen er rød, hvilket indikerer, at der allerede kan være sket følgeskader på underliggende konstruktioner.

Klager har fremlagt en fugtrapport udarbejdet af [skadeservicevirksomhed] i samarbejde med klagers husforsikring. Rapporten tager udgangspunkt i klagers oplysninger om, at der er utætheder ved terrassedækket, og at der er konstateret utætheder ved tagpappen. Formålet med rapporten er ikke at finde årsagen til fugten, og der er ingen relevante oplysninger om konstaterede skader/utætheder på terrasse eller murkroner.

Ifølge rapporten måles der forhøjet fugt i hele molerstensdækket (markeret med blå på plantegningen på side 7).

Som bilag C fremlægges en supplerende udtalelse med besigtigelseskonsulentens bemærkninger til rapporten.

Der er ifølge konsulenten ikke noget mærkeligt i, at der måles fugt i dækket, primært i bunden af betondækket. Indtrængende fugt gennem tiden er blevet presset ned i dækket grundet varmen fra asfastbelægningen, og når man åbnet op til konstruktionen i vintermånederne, vil der dannes kondens på undersiden dækket.

Molersten kan optage meget fugt, og de frigiver fugten langsomt end almindelige mursten. Konstruktionen har fungeret i 90 år, hvor den periodevis har modtaget og afgivet fugt, uden at det har medført skader.

De tidligere utætheder har ikke medført nedbrudt tømmer på underside af dæk eller nedbrudt armering i terrassedækket, hvilket understøtter, at der alene har været tale om periodevis opfugtning.

Klager skriver, at der var en plet i loftet, hvorfor han rev loft og forskalling ned. Henset til at hele ejendommen ved besigtigelsen er under gennemgribende renovering, må dette have formodningen imod sig. Klager har uanset stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at nedrive loftet, før DBF har haft mulighed for at besigtige det.

Ankenævnet for Forsikring

4.

103334

Klager har ikke påvist skader som følge af det 90 år gamle terrassedæks tilstand. Klager har ikke påvist aktuelle utætheder ved dæk eller murkrone, og klager har ikke bevist, at den konstaterede fugt i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, idet molerdækket har optaget og afgivet eventuel fugt.

DBF gør på den baggrund gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024 var forhold ved terrassedækket, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 19/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Som beskrevet i mail til ankenævnet den 17. juni 2025, forventes det, at Dansk Boligforsikrings skrivelse, delt den 26. maj 2025 (afsendt fra Dansk Boligforsikring den 22. maj 2025) ikke lægges til grund ved ankenævnets behandling af sagen, eftersom svarskriftet er for sent indsendt - overskredet med 13 dage.

I min mail skriver jeg fejlagtig 2026 i stedet for 2025.

Jeg føler mig ikke sikker på at ankestyrelsen, på trods af forsinket indsendelse, ikke alligevel medtager Dansk Boligforsikrings svarskrivelse. Derfor har jeg valgt alligevel at kommentere skrivelse af 22. maj 2025 fra ... og Bilag C (mail fra [besigtigelseskonsulent])

Det anføres flere gange, at min anke går på at sprængte molersten skal erstattes. Det er ikke tilfældet. Min anke går på at utæt tagdæk ikke erstattes.

Det bliver igen anført, at der er utætheder i murværk ved løskant og dør og dette er anført i tilstandsrapport.

Igen må jeg benægte dette. Ved denne utæthed er der ingen vand konstateret i dækket og det underliggende loft.

I bilag C anføres det at rapport er udarbejdet den 16.01.2025. Dette er ikke korrekt.

Skadestidspunktet er den 16.01.2025 (skrevet som 2024 i rapporten)

Selve fugtrapporten er udarbejdet den 20.02.2025 og [skadeservicevirksomhed] var på besigtigelse den 10.02.2025 (se vedlagte bilag) - altså 4 dage efter [besigtigelseskonsulentens] besigtigelse og ikke 3 uger før. [besigtigelseskonsulent] tager i sin konklusion flere gange udgangspunkt i, at [skadeservicevirksomhed's] fugtrapport er udarbejdet 16.01.2025, men altså rent faktisk er den registreret og målt EFTER [besigtigelseskonsulentens] besøg og målinger.

[Besigtigelseskonsulent] antyder desuden, at målt fugt i molersten kan skyldes kondens fra stue.

Dette modsiges i vedlagte bilag (mail fra [skadeservicevirksomhed]). [Skadeservicevirksomhed] skriver at den meget forhøjede fugt måling ikke kan skyldes kondens og der også ved besøg den 10.02.2025 stod spand under hullet op opsamlede vanddryp fra utæt loft.

[Skadeservicevirksomhed] skriver ligeledes i vedlagte bilag (mail fra [skadeservicevirksomhed]), at måling i slidlag er en høj værdi og den ikke kan skyldes kondens.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103334

Konklusion: [Besigtigelseskonsulent] tager i sin mail fejl af datoer og derfor passer konklusionerne ikke. [Besigtigelseskonsulentens] antagelser er også forkerte i forhold til hvor meget fugt i konstruktionen der kan forårsages af kondens.
[Skadeservicevirksomhed] anfører helt klart at så høje værdier ikke skyldes kondens men vand ovenfra (utæt tagterrasse og murkrone.)"

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

"Klagers høringsvar af 19. juni 2025 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

DBF er helt med på, at klager kræver dækning til tætning af dækket. Det er det, som selskabet har forholdt sig til i klagesvaret.

Der drypper først vand ned, da der slås hul i betonen. DBF's konsulent har beskrevet, at fugten kommer fra utætheder gennem tiden i det gamle dæk. Vandet har stået mellem beton og slidlag, før der blev slået hul, og ikke givet anledning til vandindtrængen i boligen eller skader i øvrigt - hverken i træ eller armering.

Periodevis kondens har bidraget til opfugtningen men er ikke årsagen alene. Manglende vedligeholdelse bidrager ligeledes.

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

Klageren har i brev af 16/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF anerkender, at der har stået vand mellem slidlag og betondæk. Det kan kun skyldes en utæt bitumen overflade eller murkrone. Det er faktisk det hele vores anke har gået på.

DBF anfører at det først drypper ned da der bliver slået hul i betonen. Det passer ikke. Korrekt at armeringen ikke har taget skade, men træ (forskallingsbrædder under molersten var rådne) Grunden til der blev skrabt i loftsmalingen var skjolder på loftet og ved let skrab på skjolderne viste skaden sig hurtigt med en opfugtet og porøs bepudsning der faldt fra hinanden. Bepudsningen var ødelagt på grund af vand. Forskallingsbrædder under molersten, som loftspuds var foretaget på, var som før oplyst rådne på de opfugtede steder.

Igen må det benægtes som i min tidligere skrivelse og bevidnet af [skadeservicevirksomhed], at den store fugt koncentration i molersten og betondæk kan skyldes kondens - det kan udelukke skyldes vand ovenfra og fra et utæt dæk/murkrone.

Jeg har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 3/9 2024:

"**BEOELSE - TAG**

...

Ankenævnet for Forsikring

6.

103334

12		Der mangler inddækning/løskant mellem altan/tagterrasse og boligens murværk.	Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.	-
13		Skorsten fremstår med revnedannelser i puds og enkelte afskalninger.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling over tid	-

"

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 16/1 2025:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

15/01/2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Skaden blev opdaget i forbindelse med nedrivning af pudset loft og forskallingsbrædder.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Der er sket sprængning af molersten som er en del af det nederste dæk. Muligvis har armeringen i betondækket taget skade som følge af fugt indtrængning.

Hvad er årsagen til skaden?

Årsagen er indtrængning af fugt i dæk og efterfølgende Frostsprængning. Fugt er trængt ind i dækketfratagterrasse og muligvis fra murkrone (da det skadesramte er helt ved ydervæggen)

Hvor er skaden lokaliseret?

Skaden er lokaliseret i dækket under tagterrassen helt op ad sydvendt mur. Der kræves yderligere undersøgelser for at lokalisere evt. tæring og nedbrud af armering i betondækket."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 6/2 2025:

"Anmeldt forhold omhandler:

Frostsprængninger i molersten på underside af altandæk som følge af vandindtrængning.

...

Konklusion

Anmeldte skade må tilskrives tidligere utætheder ved murkrone.

Altandækket over stuen er oprindeligt støbt ved at udlægge moler mursten på en tæt støbeforskalling, og så støbe et jernarmeret betondæk ovenpå. Oven på betondækket er der støbt et slidlag, formodentlig for faldopbygning, og derpå et lag asfalt for at sikre tæthed.

Under altandækket har der været forskalling som var nedsænket 100 mm og rørpudset loft. Ved besigtigelsen er forskalling og pudset loft demonteret, så tilstanden af loft og forskalling kendes ikke. Forsikringstager fortæller der var afskalninger på det pudsede loft. Huset gennemgår en total renovering, hvor alle pudsede lofter i huset er fjernet, trægulve er brækket op og vægge ændres.

Mod ydermur mod syd er der partiel frostsprængninger i molerstenen. På murkronen ovenfor er der udført nyere aluminiums profil og tagpap, det vurderes at være maksimalt 10 år gammelt. Det er sandsynligt at det er udbedret, fordi der har været en utæthed ved murkronen, som har givet anledning til fugt i pudset loft og frostsprængning i molersten. Øvrige molersten er intakte.

Generelt er der en del revner i asfaltbelægningen, som er løbende repareret. Der er ligeledes utætheder ved fuger i murværk, ved løskant og dør, som er udløbet for levetid. Det er ikke vedligeholdt og det giver anledning til løbende fugt i betondækket.

Molersten har ingen styrkemæssig betydning for konstruktionen. Molersten vurderes at være anvendt i konstruktionen, da de har en isolerende effekt og en stor evne til at optage og afgive kondensfugt i det uisolerede betondæk. Forsikringstager har i samarbejde med sin arkitekt slået hul i betondækket for at undersøge armeringens tilstand. Armeringen er fundet intakt, og der er ingen bekymring for styrken af betondækket.

Under det slåede hul i betondækket har tømrer placeret en murbalje, hvor der er dryppet vand i fra betondækket. Ved besigtigelsen var der 12 cm. vand, som tømrer fortæller er opsamlet over 1 uge. Altanen har været overdækket i minimum 4 dag i.h.t. forsikringstager. Det er sandsynligt at der har stået vand mellem beton og slidlag, som nu kan løbe ud ved det åbne hul. Efter 90 års levetid, hvor det vurderes at der til tider har været utætheder, vil både slidlag og asfalt partielt kunne være skruk, men det er uden betydning for styrke og tæthed.

Det vurderes ikke at frostsprængningerne i væsentlig grad forringer dækkets evne til at absorbere kondens. Når det planlagte nye loft monteres med bedre isolering end tidligere, vil konstruktionen i øvrigt udsættes for mindre kondens. Murkronerne er udbedret, så når dårlige fuger og revner udbedres, vurderes det at betondæk og molersten vil udtørre. Eksisterende konstruktion er godt underlag for eventuel påsvejsning af 2 lags tagdækning for at sikre tætning af fladen.

Huset er opført i 1935 efter sædvanlig byggemetode.

Der er ingen følgeskader, ud over frostsprængning af molersten efter en tidligere utæthed. Forholdet var til stede ved overtagelsen.

Forsikringstager spørger til om han må fortsætte ved at nedbryde asfalt og slidlag. Jeg har sagt han bør vente på en afgørelse.

...

Observationer og målinger

...

Altan på 1. sal.

Område med frostsprængninger på molersten.

...

Forhold ved anmeldte altandæk.

...

Molersten på underside altandæk. Foto 1 og 2.

...

Hul i dæk for kontrol af armering. Foto 3 og 4.

...

Øvrige forhold ved altandæk.

...

Frostsprængninger i molersten.

...

Kontrol af armering ved frostsprængning.

...

Altandæk med asfalt, flere reparererede revner i overflade.

...

Murkroner repareret med alu-profil og tagpap

...

Utætheder ved altandæk.

...

Reparererede revner i altandæk.

...

Åbne revner i asfalt inddækning.

...

Åbne fuger ved løskant.

...

Utæthed ved muret søjle.

...

Utætheder ved altandæk.

...

Utætheder ved asfaltinddækning, fuger ved dør og mørtel fuger ved mursten og løskant. Foto 13 og 14.

...

Tagpap åben under plastik trapezplade overdækning.

...

Utætheder i puds på skorsten.

...

Tilstandsrapport

Side 13 punkt 12 og 13.

Side 12 punkt 2, 3, 4, 5 og 7 omhandler smal betonaltan, og er ikke relevant for anmeldte forhold.

Udbedring og økonomi

Ingen udbedring af molersten eller evt. skruk slidlag.

Udbedring af fuger ved dør og løskant samt utætte mørtelfuger mellem mursten.

Montering af løskant, hvor det mangler.

(Eventuelt 2 lag tagpap på asfaltbelægning).

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

10-15-000,- kr.

(Eventuelt 2 lag tagpap på asfaltbelægning kr. 30-40.000,- kr.)"

Det fremgår af supplerende udtalelse med besigtigelseskonsulentens bemærkninger til rapporten:

"Fra: [selskabet]

Ankenævnet for Forsikring

9.

103334

Sendt: 8. maj 2025 17:04
Til: [besigtigelseskonsulent]
Emne: ... ankenævns sag

Hej [besigtigelseskonsulent]

Du har været ude på denne sag og lavet et virkelig godt notat.

Kunden har efterfølgende fremsendt vedhæftede fugtrapport fra husforsikringen/Belfor.

Da sagen er i ankenævnet, har jeg brug for, at du kommer med dine bemærkninger til rapporten.

Din mail vil blive fremlagt for ankenævnet.

Som jeg læser rapporten, så siger den jo ikke noget om årsagen til fugten (de lægger kundens oplysninger til grund). Kan du sige noget om fugtmålingerne (hvorfor mon de måler mest fugt nederst i dækket?) og lidt mere om molerstenenes evne til at optage fugt?

...

Fra: [besigtigelseskonsulent]

Sendt: 16. maj 2025 10:54

Til: [selskabet]

Emne: SV: ... ankenævns sag

...

Den udarbejdede rapport er fra d. 16.01.2025, hvor min besigtigelse er foretaget d. 06.02.2025. De 3 ugers forskel kan forklare forskelle i opfattelsen af opfugtningen, ligesom forskellige målemetoder kan gøre det. Terrassedækket kan have udtørret yderligere på de 3 uger, men undersiden kan også være yderligere opfugtet af kondens på undersiden, da konstruktionen har stået helt åben i vintermånederne. I fugtrapporten er der målt med Gann måler, hvor jeg anvendte Tramex måler ved besigtigelsen. Jeg målte varierende fugtindhold i molersten, formodentlig grundet variationen af utætheder.

I rapporten er molersten målt til vådt, slidlaget til halvtørt hvor det er blotlagt og ellers fugtigt.

I den udarbejdede rapport fremgår det på side 2 under afsnittet skadessted/omfang, at der er skade på tagpappet. Det er ikke korrekt, der er ikke tagpap på tagterrassens flade eller inddækninger, det er udført i asfalt. Der er kun en nyere tagpap inddækning ved murkronen, den er intakt.

Huset er opført i 1935, og det vil være rimeligt at antage, at altandækket ikke har været helt tæt i alle 90 år. Sammenbygning mod murværk og murkroner er ikke helt tætte, men tidstypiske på udførelsestidspunktet. De flerårige utætheder der er langs murværket, giver som nævnt i tilstandsrapporten grundlag for fugtindtrængning og følgeskader. De reparationer der er foretaget i asfaltbelægning og ved murkroner bevidner også tidligere utætheder, ligesom frostsprængning af molersten ved ydermur tilskrives opfugtning af terrassedækket. Det vurderes også, at der har været en periodevis opfugtning fra kondens på undersiden af dækket.

Molersten vejer ca. det halve af en almindelige mursten. Den kan optage meget fugt, men den optager og frigiver fugten langsommere end almindelige mursten. Det vurderes at der d. 16.01.2025 i fugtrapporten måles mest fugt i bunden af betondækket fordi indtrængende fugt fra oversiden naturligt trænger ned ad i konstruktionen, fugten er registreret i januar måned hvor der vil være mest kondens på undersiden af dækket, og fordi molerstenen er den bygningsdel, som er længst tid om at afgive fugt.

Konstruktionen har fungeret i 90 år, hvor den periodevis har modtaget og afgivet fugt. Tidligere fugt i terrassedækket har ikke skadet konstruktionen, for dækket har afgivet fugten igen. Altanen er sydvendt, og asfalten opnår temperaturer på 60-70° i solen. Opvarmningen af dækket har gennem årene drevet fugten ned i bunden af dækket om sommeren, det samme princip som foreslået udført med varmeplader i den udarbejdede fugtrapport. I bunden af dækket har molerstenene langsomt frigivet fugten ned til og gennem det rørpudsede loft. Der er ikke registreret nedbrudt tømmer på underside dæk ved nedstroppet loft, selvom det er monteret helt op af molerstenene, eller nedbrudt armering i terrassedækket, hvilket understøtter at der ikke har været en konstant opfugtning af dækket. Den nedbør der periodevis er trængt ind i konstruktionen ved utætheder grundet manglende vedligehold samt opstået kondens, er udtørret igen."

Det fremgår af fugtrapporten af 10/2 2025 udarbejdet af skadeservicevirksomhed indhentet af klageren:

"Skadestidspunkt 16-01 2024

...

Beskrivelse

Vandskade i stue.

Under renovering af ejendommen kan der her konstateres at der kommer vand ned i stuen gennem loftet, der er her foretaget demontering og efter dette kan der ses en støbt dæk af molersten. Ved vores ankomst stod der spande på gulvet til opsamling af vandet. Der er oplyst at skadeårsagen er at den udvendige tagterrasse, hvor der er konstateret skader på tagpappet.

Der er her aftalt med [andet forsikringsselskab] at der her skal foretages fugtmålinger samt fremsende en løsningsforslag. Ved vores ankomst der den omtalte tagterrasse afdækket så der her ikke kan komme yderlige vandskader. Der er foretaget fugtmålinger og følgende kan konstateres.

...

Stue.

Der er her de omtalte molersten

...

Der er synlige udtræk på molerstenen

...

Måling på molderdækket, der kan her ved sammenbygningen mod stue måles 141,8 med Gann måler.

...

Opbygning.

Molderdæk.

slidlag med rivenet

tagpap

...

Måling på slidlaget, der kan her måles 105,1 med Gann måler.

...

Måling på molderdæk ca. 50 cm ud fra facadevæggen, der kan her måles 146,4 med Gann måler.

...

Dækket er afstivet

...

Der er nogle områder hvor molerdækket er synlig mættet af vand

...

Tagterrasse

...

Måling på slidlaget hvor denne er blotlagt, der kan her måles 74 med Gann måler.

...

Fugtmålinger samt anbefalet tiltag.

Stue

Der kan her måles forhøjet fugt i molerdæk (som er under tagterrassen)

Dette er i hele området hvor der kan måles forhøjet fugt

Tagterrasse.

Der kan her måles lidt forhøjet fugt i slidlaget hvor denne er blotlagt.

Anbefalet tiltag.

Tagterrassen

Da der her er oplyst, at skaden skyldes utæthed på taget, skal dette fjernes så klaplaget kan frigive fugten.

Dette skal også gøres da der her muligvis skal etableres varmepaneller på klappaget til at presse fugten ned i stuen

Stue.

Der skal her etableres en støvvæg på tværs af stuen for at minimere m3 (støvvæggen etableres som vist på tegning)

Der skal her etableres absorption affugter, da disse kan nedbringe luftfugtigheden til omkring 15-20%

og derved give en meget kraftig affugtning.

Der skal her etableres blæser som foretager et kraftigt luftskifte.

Der skal her bemærkes at affugtning af moler kan være tidskrævende, da disse kan indeholde vand/fugt op til 3 gange deres egen vægt

Måleinstrumenter.:

Følgende måleinstrumenter som kan være benyttet ved fugtundersøgelse.

Testo 400

Relativ fugtighed +/- % RF, +/- 0,05 0 C

Den relative luftfugtighed er forholdet mellem den aktuelle mængde vanddamp i en luftmasse og den maksimale mængde vanddamp, som luftmassen kan indeholde, hvilket afhænger af luftmassens temperatur og tryk. Relativ luftfugtighed udtrykkes normalt i procent med værdier 0 % til 100.

Indestående skema kan aflæses, hvornår der er risiko for skimmelsvamp.

Skimmel	ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Relativ fugtighed 20 °C	< 75 %	75 - 85 %	> 85 %

Gann.:

Ankenævnet for Forsikring

12.

103334

Er en non-destruktiv måler. Målingen sker efter måleprincippet for kapacitive elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt igennem materialet og fugtighed indikeres i digitale enheder. Normalt vil der kunne registreres mellem 30-60 enheder på tør betonkonstruktion, dette bør dog altid understøttes af destruktive prøver.

Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget Fugtig	Vådt
30-50 digit	50-70 digit	70-90 digit	90-120 digit	120-140 digit	>140 digit

Tramix.:

Indikationsmåler for scanning af banevare, tapeter, gulve. Non destruktiv

Timber Test.:

Indikationsmåler for måling i træ, gips, porrebeton. Fugtindholdet i det omkringliggende træ er målt med en elektrisk modstandsmåler af typen Timber Test FM 510. Angive fugtighedsprocenter i træet skal ses i relation til at trænedbrydende svampe generelt kan spire og angrib herved således udvikles, når træets fugtindhold overskrider ca. 20 %, og at der ved fugtighedsprocenter over 15-17 dels er risiko for vækst ad skimmelsvampe samt betingelser for svampeangreb under udvikling kan forsætte væksten.

Fibermætningspunktet 28 % Vandindhold.

Skimmel.:

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Træfugt	< 16 %	16-20 %	>20 %

"

Det fremgår af klagerens spørgsmål og medarbejderen hos skadeservicevirksomhedens besvarelse heraf den 17/6 2025:

"Jeg fik en fugtrapport fra dig den 20. marts.

Fugtrapport var lagt ind til [andet forsikringsselskab] den 20-02 2025 kl. 17,20

Pt har jeg klaget over afvisning af sagen fra ejerskifteforsikringen og sagen ligger i ankestyrelsen. Din rapport har jeg brugt i den forbindelse, men jeg kan i rapporten ikke se hvornår den er udarbejdet.

Kan du oplyse det?

... den 10-02 2025 kl. 11,18

...

Vil du svare på et par spørgsmål til brug for min argumentation i forhold til ankestyrelsen.

Dit svar vil blive fremlagt som min dokumentation i sagen.

Ifølge din fugtrapport er der med Gann måler målt fugt på henholdsvis 146,4 og 141,8 på undersiden af molersten.

Er det en høj værdi og kan denne værdi skyldes kondensfugt nedefra??

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

103334

Hvis man læser min rapport, så er der en beskrivelse på denne omkring Gann. (er vedhæftet)
Nej. Der kan ikke være tale om kondens...som beskrevet i fugtrapporten stod der spande på gulvet under skadestedet, og ved min ankomst stod der og dryppet vand ned i disse

Gann.:

Er en non-destruktiv måler. Målingen sker efter måleprincippet for kapacitive elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt igennem materialet og fugtighed indikeres i digitale enheder. Normalt vil der kunne registreres mellem 30-60 enheder på tør betonkonstruktion, dette bør dog altid understøttes af destruktive prøver.

Meget tørt	Normalt tør	Halv tør	Fugtigt	Meget Fugtig	Vådt
30-50 digit	50-70 digit	70-90 digit	90-120 digit	120-140 digit	>140 digit

Der er i på slidlaget målt 105,1 med Gann måler

Er det en høj værdi og kan denne værdi skyldes kondensfugt nedefra eller vand fra tagterrassen??

Jeg vil ikke vurdere at der kan være tale om kondens.

Ja der er her tale om forhøjet fugt i slidlaget."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

10. Anmeldelse af skade

...

Der bør ikke foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse.

Dog bør skaden bedst muligt begrænses eller afværges for at begrænse et evt. tab. Kontakt evt. selskabet for rådgivning."

Klageren har fremlagt billeder af vand, der løber ned ad et stykke asfalt, af murkronen ved muren efter slidlaget og asfalten er fjernet/frostprængt og af altandækket set nedefra, hvor der ses våde plamager på murstenene under det afmonterede loft.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et flerfamiliehus fra 1930'erne – den 1/11 2024. Klageren anmeldte den 16/1 2025, at der var frostsprængninger i molersten på undersiden af altandækket på grund af vandindtrængen fra tagterrasse og muligvis fra murkrone. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret utætheder ved altandæk og murkrone. Klageren ønsker dækning af udgifter til fjernelse af utæt slidslag, asfaltlag og utæt murkrone samt genetablering af fugt/vand membran (tagpap) og murkrone.

Klageren har anført, at pletten i loftet skyldes fugt og vandindtrængning fra tagterrassen gennem betondækket. Der er ikke beskrevet noget i tilstandsrapporten om utætheder på tagterrassen. Klageren har anført, at han ønsker erstatning for det utætte tagdæk, og at det ikke er korrekt, når selskabet anfører, at han ønsker erstatning for sprængte molersten. Klageren har anført, at der ved utætheden i murværk ved løskant og dør ikke er konstateret vand i dækket og det underliggende loft. Klageren har anført, at besigtigelseskonsulenten tager udgangspunkt i skadeservicevirksomhedens fugtrapport, men fugtrapporten er udarbejdet efter besigtigelseskonsulentens besigtigelse. Klageren har anført, at det ikke er korrekt, at fugtkoncentrationen i molersten og betondæk kan skyldes kondens. Det kan udelukkende skyldes vand ovenfra og fra et utæt dæk/murkrone. Klageren har anført, at selskabet har anerkendt, at der har stået vand mellem slidlag og betondæk, at dette kun kan skyldes en utæt bitumen overflade eller murkrone, og at det er dette, klagen angår. Klageren har anført, at det ikke er korrekt, at det først dryppede, da der blev slået hul i betonen. Klageren har anført, at det er korrekt, at armeringen ikke har taget skade, men brædderne under molersten (som loftspuds var foretaget på) var

rådne. Klageren har anført, at han skrabede i loftsmalingen, fordi der var skjolder på loftet, og at der viste sig en opfugtet og porøs bepudsning, da han skrabede let på skjolderne. Pudset var ødelagt på grund af vand.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist skader som følge af tilstanden af det 90 år gamle terrassedæk. Klageren har ikke påvist utætheder ved dæk eller murkrone, eller at den konstaterede fugt i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, idet molerdækket har optaget og afgivet eventuel fugt. Forud for selskabets besigtigelse havde klageren fjernet loft og forskalling, og ejendommen sås at være under renovering, hvor alle pudsede lofter var taget ned, trægulve brækket op og vægge under ombygning. Ved besigtigelsen sås partielle frostsprængninger i molersten mod ydermur under murkronen. Murkronen er dækket af med nyere aluminiumsprofil og tagpap. Konsulenten vurderer, at dette er udført for maksimalt 10 år siden. Frostsprængningerne i molerstenene har ikke betydning for dækkets bæreevne, da stenene ikke har styrkemæssig betydning for konstruktionen. Stenene har en isolerende effekt, ligesom de optager og afgiver kondensfugt i det uisolerede betondæk. Frostsprængningerne har ingen nævneværdig betydning for dækkets evne til at isolere og absorbere kondens. Ved besigtigelsen er der slået hul i betondækket for undersøgelse af armeringens tilstand. Der er enighed om, at armeringen er intakt. Selskabet har anført, at der først drypper vand ned, da der slås hul i betonen. Selskabets konsulent har vurderet, at fugten kommer fra utætheder gennem tiden i det gamle dæk. Vandet har stået mellem beton og slidlag, før der blev slået hul, og ikke givet anledning til vandindtrængen i boligen eller skader i øvrigt. Periodevis kondens har bidraget til opfugtningen, men er ikke årsagen alene. Manglende vedligeholdelse bidrager ligeledes. Dækket er 90 år gammelt, og asfaltmembranen ses med adskillige reparationer. Konsulenten vurderer, at den fugt, som klageren har anmeldt, og som er årsag til frostsprængningerne i molerstenene, skyldes tidligere utætheder ved murkronen, som ses repareret i nyere tid. Konsulenten konstaterede ingen aktuelle utætheder ved hverken dæk eller murkrone. Til gengæld ses utætheder ved fuger i murværk, ved løskant og dør. Fugerne er ikke vedligeholdet, og det giver anledning til løbende fugt i betondækket. Fugten har ikke medført skader på konstruktionen. Det er anmærket i tilstandsrapporten med rødt, at der er risiko for fugtindtrængning grundet manglende inddækning mellem tagterrasse og mur. Selskabet har anført, at fugtrapporten, som klageren har

fremlagt, ikke fastslår årsagen til fugten, og der er ingen relevante oplysninger om konstaterede skader/utætheder på terrasse eller murkroner. Der er ifølge konsulenten ikke noget mærkeligt i, at der måles fugt i dækket, herunder i bunden af betondækket. Indtrængende fugt er gennem tiden blevet presset ned i dækket grundet varmen fra asfaltbelægningen, og når man åbner op til konstruktionen i vintermånederne, vil der dannes kondens på undersiden dækket. Molersten kan optage meget fugt, og de frigiver fugten langsommere end almindelige mursten. Konstruktionen har fungeret i 90 år, hvor den periodevis har modtaget og afgivet fugt, uden at det har medført skader. De tidligere utætheder har ikke medført nedbrudt tømmer på underside af dæk eller nedbrudt armering i terrassedækket, hvilket understøtter, at der alene har været tale om periodevis opfugtning. Selskabet har anført, at det har formodningen imod sig, at klageren opdagede en plet i loftet, hvorefter han rev loft og forskalling ned, idet ejendommen ved besigtigelsen var under gennemgribende renovering.

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 12, at "der mangler inddækning/løskant mellem altan/tagterrasse og boligens murværk". Punktet er markeret med rødt hus. Under risiko fremgår det, at "det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner".

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 16/1 2025, at "skaden blev opdaget i forbindelse med nedrivning af pudset loft og forskallingsbrædder. Der er sket sprængning af molersten som er en del af det nederste dæk. Muligvis har armeringen i betondækket taget skade som følge af fugt indtrængning ... Årsagen er indtrængning af fugt i dæk og efterfølgende Frostsprængning. Fugt er trængt ind i dækket fra tagterrasse og muligvis fra murkrone (da det skadesramte er helt ved ydervæggen) ... Skaden er lokaliseret i dækket under tagterrassen helt op ad sydvendt mur. Der kræves yderligere undersøgelser for at lokalisere evt. tæring og nedbrud af armering i betondækket".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 6/2 2025, at "anmeldt forhold omhandler: Frostsprængninger i molersten på underside af altandæk som følge af vandindtrængning ... Konklusion: Anmeldte skade må tilskrives tidligere utætheder ved murkrone. Altandækket over

stuen er oprindeligt støbt ved at udlægge moler mursten på en tæt støbeforskalling, og så støbe et jernarmeret betondæk ovenpå. Oven på betondækket er der støbt et slidlag, formodentlig for faldopbygning, og derpå et lag asfalt for at sikre tæthed. Under altandækket har der været forskalling som var nedsænket 100 mm og rørpudset loft. Ved besigtigelsen er forskalling og pudset loft demonteret, så tilstanden af loft og forskalling kendes ikke. Forsikringstager fortæller der var afskalninger på det pudsede loft. Huset gennemgår en total renovering, hvor alle pudsede lofter i huset er fjernet, trægulve er brækket op og vægge ændres. Mod ydermur mod syd er der partiel frostsprængninger i molerstenen. På murkronen ovenfor er der udført nyere aluminiums profil og tagpap, det vurderes at være maksimalt 10 år gammelt. Det er sandsynligt at det er udbedret, fordi der har været en utæthed ved murkronen, som har givet anledning til fugt i pudset loft og frostsprængning i molersten. Øvrige molersten er intakte. Generelt er der en del revner i asfaltbelægningen, som er løbende repareret. Der er ligeledes utætheder ved fuger i murværk, ved løskant og dør, som er udløbet for levetid. Det er ikke vedligeholdt og det giver anledning til løbende fugt i betondækket. Molersten har ingen styrkemæssig betydning for konstruktionen. Molersten vurderes at være anvendt i konstruktionen, da de har en isolerende effekt og en stor evne til at optage og afgive kondensfugt i det uisolerede betondæk. Forsikringstager har i samarbejde med sin arkitekt slået hul i betondækket for at undersøge armeringens tilstand. Armeringen er fundet intakt, og der er ingen bekymring for styrken af betondækket. Under det slåede hul i betondækket har tømrer placeret en murbalje, hvor der er dryppet vand i fra betondækket. Ved besigtigelsen var der 12 cm. vand, som tømrer fortæller er opsamlet over 1 uge. Altanen har været overdækket i minimum 4 dag i.h.t. forsikringstager. Det er sandsynligt at der har stået vand mellem beton og slidlag, som nu kan løbe ud ved det åbne hul. Efter 90 års levetid, hvor det vurderes at der til tider har været utætheder, vil både slidlag og asfalt partielt kunne være skruk, men det er uden betydning for styrke og tæthed. Det vurderes ikke at frostsprængningerne i væsentlig grad forringer dækkets evne til at absorbere kondens. Når det planlagte nye loft monteres med bedre isolering end tidligere, vil konstruktionen i øvrigt udsættes for mindre kondens. Murkronerne er udbedret, så når dårlige fuger og revner udbedres, vurderes det at betondæk og molersten vil udtørre. Eksisterende konstruktion er godt underlag for eventuel påsvejsning af 2 lags tagdækning for at sikre tætning af fladen. Huset er opført i 1935 efter sædvanlig byggemetode. Der er ingen følgeskader, ud over frost-

sprængning af molersten efter en tidligere utæthed. Forholdet var til stede ved overtagelsen. Forsikringstager spørger til om han må fortsætte ved at nedbryde asfalt og slidlag. Jeg har sagt han bør vente på en afgørelse ... Tilstandsrapport: Side 13 punkt 12 og 13. Side 12 punkt 2, 3, 4, 5 og 7 omhandler smal betonaltan, og er ikke relevant for anmeldte forhold. Udbedring og økonomi: Ingen udbedring af molersten eller evt. skruk slidlag. Udbedring af fuger ved dør og løskant samt utætte mørtelfuger mellem mursten. Montering af løskant, hvor det mangler. (Eventuelt 2 lag tagpap på asfaltbelægning). Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 10-15.000,- kr. (Eventuelt 2 lag tagpap på asfaltbelægning kr. 30-40.000,- kr.)".

Det fremgår af fugtrapporten af 10/2 2025 udarbejdet af skadeservicevirksomhed indhentet af klageren, at "under renovering af ejendommen kan der her konstateres at der kommer vand ned i stuen gennem loftet, der er her foretaget demontering og efter dette kan der ses en støbt dæk af molersten. Ved vores ankomst stod der spande på gulvet til opsamling af vandet. Der er oplyst at skadeårsagen er at den udvendige tagterrasse, hvor der er konstateret skader på tagpappet. Der er her aftalt med [andet forsikringsselskab] at der her skal foretages fugtmålinger samt fremsende en løsningsforslag. Ved vores ankomst der den omtalte tagterrasse afdækket så der her ikke kan komme yderlige vandskader. Der er foretaget fugtmålinger og følgende kan konstateres ... Måling på slidlaget, der kan her måles 105,1 med Gann måler ... Måling på molderdæk ca. 50 cm ud fra facadevæggen, der kan her måles 146,4 med Gann måler ... Der er nogle områder hvor molderdækket er synlig mættet af vand ... Måling på slidlaget hvor denne er blotlagt, der kan her måles 74 med Gann måler ... Fugtmålinger samt anbefalet tiltag: Stue: Der kan her måles forhøjet fugt i molderdæk (som er under tagterrassen). Dette er i hele området hvor der kan måles forhøjet fugt. Tagterrasse. Der kan her måles lidt forhøjet fugt i slidlaget hvor denne er blotlagt. Anbefalet tiltag. Tagterrassen: Da der her er oplyst, at skaden skyldes utæthed på taget, skal dette fjernes så klaplaget kan frigive fugten. Dette skal også gøres da der her muligvis skal etableres varmemåner på klaplaget til at presse fugten ned i stuen. Stue. Der skal her etableres en støvvæg på tværs af stuen for at minimere m³ (støvvæggen etableres som vist på tegning. Der skal her etableres absorption affugter, da disse kan nedbringe luftfugtigheden til omkring 15-20% og derved give en meget kraftig affugtning. Der skal her etableres blæser som foretager et kraftigt luftskifte. Der skal her bemærkes at affugtning af moler kan være

tidskrævende, da disse kan indeholde vand/fugt op til 3 gange deres egen vægt ... Gann.: Er en non-destruktiv måler. Målingen sker efter måleprincippet for kapacitive elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt igennem materialet og fugtighed indikeres i digitale enheder. Normalt vil der kunne registreres mellem 30-60 enheder på tør betonkonstruktion, dette bør dog altid understøttes af destruktive prøver". Det fremgår af tabellen, at intervallet 50-70 digit kategoriseres som "Normalt tør" og intervallet 120-140 digit kategoriseres som "Meget Fugtig".

Det fremgår af supplerende udtalelse med selskabets besigtigelseskonsulents bemærkninger til rapporten, at "Den udarbejdede rapport er fra d. 16.01.2025, hvor min besigtigelse er foretaget d. 06.02.2025. De 3 ugers forskel kan forklare forskelle i opfattelsen af opfugtningen, ligesom forskellige målemetoder kan gøre det. Terrassedækket kan have udtørret yderligere på de 3 uger, men undersiden kan også være yderligere opfugtet af kondens på undersiden, da konstruktionen har stået helt åben i vintermånederne. I fugtrapporten er der målt med Gann måler, hvor jeg anvendte Tramex måler ved besigtigelsen. Jeg målte varierende fugtindhold i molersten, formodentlig grundet variationen af utætheder. I rapporten er molersten målt til vådt, slidlaget til halvtørt, hvor det er blotlagt og ellers fugtigt. I den udarbejdede rapport fremgår det på side 2 under afsnittet skadessted/omfang, at der er skade på tagpappet. Det er ikke korrekt, der er ikke tagpap på tagterrassens flade eller inddækninger, det er udført i asfalt. Der er kun en nyere tagpap inddækning ved murkronen, den er intakt. Huset er opført i 1935, og det vil være rimeligt at antage, at altandækket ikke har været helt tæt i alle 90 år. Sammenbygning mod murværk og murkroner er ikke helt tætte, men tidstypiske på udførelsestidspunktet. De flerårige utætheder der er langs murværket, giver som nævnt i tilstandsrapporten grundlag for fugtindtrængning og følgeskader. De reparationer der er foretaget i asfaltbelægning og ved murkroner bevidner også tidligere utætheder, ligesom frostsprængning af molersten ved ydermur tilskrives opfugtning af terrassedækket. Det vurderes også, at der har været en periodevis opfugtning fra kondens på undersiden af dækket. Molersten vejer ca. det halve af en almindelige mursten. Den kan optage meget fugt, men den optager og frigiver fugten langsommere end almindelige mursten. Det vurderes at der d. 16.01.2025 i fugtrapporten måles mest fugt i bun-

den af betondækket fordi indtrængende fugt fra oversiden naturligt trænger ned ad i konstruktionen, fugten er registreret i januar måned hvor der vil være mest kondens på undersiden af dækket, og fordi molerstenen er den bygningsdel, som er længst tid om at afgive fugt. Konstruktionen har fungeret i 90 år, hvor den periodevis har modtaget og afgivet fugt. Tidligere fugt i terrassedækket har ikke skadet konstruktionen, for dækket har afgivet fugten igen. Altanen er sydvendt, og asfalten opnår temperaturer på 60-70° i solen. Opvarmningen af dækket har gennem årene drevet fugten ned i bunden af dækket om sommeren, det samme princip som foreslået udført med varmeplader i den udarbejdede fugtrapport. I bunden af dækket har molerstenene langsomt frigivet fugten ned til og gennem det rørpudsede loft. Der er ikke registreret nedbrudt tømmer på underside dæk ved nedstroppet loft, selvom det er monteret helt op af molerstenene, eller nedbrudt armering i terrassedækket, hvilket understøtter at der ikke har været en konstant opfugtning af dækket. Den nedbør der periodevis er trængt ind i konstruktionen ved utætheder grundet manglende vedligehold samt opstået kondens, er udtørret igen".

Det fremgår af klagerens spørgsmål og medarbejderen hos skadeservicevirksomhedens besvarelse heraf den 17/6 2025, at medarbejderen på klagerens spørgsmål "Jeg kan i rapporten ikke se hvornår den er udarbejdet. Kan du oplyse det?" svarede "den 10-02 2025 kl. 11,18". Det fremgår, at medarbejderen på klagerens spørgsmål "Ifølge din fugtrapport er der med Gann måler målt fugt på henholdsvis 146,4 og 141,8 på undersiden af molersten. Er det en høj værdi og kan denne værdi skyldes kondensfugt nedefra??" svarede "Hvis man læser min rapport, så er der en beskrivelse på denne omkring Gann. (er vedhæftet) Nej. Der kan ikke være tale om kondens ... som beskrevet i fugtrapporten stod der spande på gulvet under skadestedet, og ved min ankomst stod der og dryppet vand ned i disse". Det fremgår, at medarbejderen på klagerens spørgsmål "Der er i på slidlaget målt 105,1 med Gann måler. Er det en høj værdi og kan denne værdi skyldes kondensfugt nedefra eller vand fra tagterrassen??" svarede "Jeg vil ikke vurdere at der kan være tale om kondens. Ja der er her tale om forhøjet fugt i slidlaget".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 3, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de for-

sikrede 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. Det fremgår af pkt. 3.5, at dækning blandt andet er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen. Det fremgår af pkt. 10, at der ikke bør foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede, før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse. Dog bør skaden bedst muligt begrænses eller afværges for at begrænse et evt. tab.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved altandækket over stuen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesrapporten, at der til tider har været utætheder efter 90 års levetid, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af altandækket gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at "Der er ikke registreret nedbrudt tømmer på underside dæk ved nedstroppet loft, selvom det er monteret helt op af molerstenene, eller nedbrudt armering i terrassedækket, hvilket understøtter at der

Ankenævnet for Forsikring

23.

103334

ikke har været en konstant opfugtning af dækket. Den nedbør der periodevis er trængt ind i konstruktionen ved utætheder grundet manglende vedligehold samt opstået kondens, er udtørret igen".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at klageren forud for selskabets besigtigelse havde iværksat et større renoveringsarbejde, hvor "alle pudsede lofter i huset er fjernet, trægulve er brækket op og vægge ændres", hvorfor tilstanden af loft og forskalling ikke kendes. Det fremgår videre, at klageren "har i samarbejde med sin arkitekt slået hul i betondækket for at undersøge armeringens tilstand", og at "det er sandsynligt at der har stået vand mellem beton og slidlag, som nu kan løbe ud ved det åbne hul".

Klageren har efter nævnets opfattelse herved bragt sig i en bevismæssig vanskelig position. Det følger af fast praksis, at man ikke kan kræve dækning for skader på bygningsdele, som alligevel skulle kasseres som led i egne, planlagte renoveringsarbejder på ejendommen, idet skadens tilstedeværelse i den situation ikke fører til et tab for forsikringstageren.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ud fra de fremlagte fotografier ikke er muligt at vurdere, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var utætheder i altandækket over stuen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

103334



Jørgen Steen Sørensen

formand