

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. februar 2026 blev i sag nr. 103570:

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. I klageskema af 11/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne klage omhandler afslag fra Dansk Boligforsikring vedrørende utæt tagbelægning samt gennemgribende opfugtning af hele tagkonstruktionens træværk. Dansk Boligforsikring mener ikke, at

anmeldte forhold giver nærliggende risiko for, at der vil ske skade på bygningen. Nedenfor vil vi uddybe, hvorfor vi mener, at forholdet, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, giver nærliggende risiko for, at slagregn og fygesne kommer ind i samlingerne mellem tagsten og opfugter træværket samt muliggør vandindtrængen, og at forholdet således er dækningsberettiget.

Vi overtog ejendommen d. 1/7/2024 og opdagede d. 7/1/2025 den gennemgribende opfugtning af tagkonstruktionens træværk. Skaden anmeldes til Dansk Boligforsikring (se bilag 1). I forlængelse heraf oplevede vi decideret vandindtrængning d. 24/1/2025 da der trængte vand gennem etageadskillelsen, som dermed dryppede ned i det underliggende værelse (se bilag 4). Taget er et K21 tegltag med tegl fra Heisterholz uden undertag. Taget er monteret med skumgummistrimler (se nedenfor). Taget er med høj rejsning, og der lagt plader i hele loftrummet, hvorfor undersiden af taget let kan tilgås.

Skaden anmeldes til Dansk Boligforsikring og en udtalelse samt prisoverslag fra et tømrerfirma medsendes. Her konstateres det, at opfugtningen har stået på gennem en mangeårig periode og at taget kræver udskiftning (bilag 2).

Efter en besigtigelse af selskabets taksator afviser selskabet at tilbyde dækning med henvisning til, at forholdet skyldes periodevis opfugtning samt manglende ventilation i loftrummet. Her anføres det '... at kondens kan løbe af bagsiden af tagstenene og ude på underliggende tagsten. Kondensen vil derfor dryppe af ved vandrette samlinger mellem tagstenene.' (se bilag 1). I selskabets afvisning af klagen 8. maj 2025 skriver selskabet i øvrigt: 'Hertil må jeg bemærke, at det er korrekt, at visse typer K21 tagsten er født med tætningsbånd, det er dog ikke tilfældet på jeres ejendom – Der er tale om K21 sten fra Heisterholtz, som monteres og leveres uden tætningsbånd. Der er desuden ikke konstateret egentlige skader som følge af vandindtrængning. Der er heller ikke påvist hverken større revner eller andet, som har givet anledning til vandindtrængning.' (se bilag 1). Vi mener ikke, at Dansk Boligforsikrings udtalelser korresponderer med tagets egentlige tilstand, idet:

- Det er korrekt, at K21-sten fra Heisterholz efter forskrifterne ikke skal monteres med skumstrimler som tætningsbånd. På trods heraf konstateres det dog, at vores tag utvetydigt er opført med skumstrimler, der med årene er blevet møre (se bilag 3 samt fugt- og byggeteknisk gennemgang i bilag 2). Vi henviser til udtalelser fra tre fagpersoner, der alle konstaterer, at de møre/manglende skumstrimler giver nærliggende risiko for skade (bilag 2). Selskabets konklusion og opfattelse af teglstenen, må derfor opfattes som værende forkert.

- Der er af en beskikket byggesagkyndig konstateret adskillige steder med synligt lysindfald mellem tagstenene samt spalter mellem de fleste tagsten, som giver nærliggende risiko for at 'slagregn og fygesne vil komme ind i samling mellem tagsten og vil opfugte træet' med råd og trænedbrydende

svampe til følge (se fugt- og byggeteknisk gennemgang i bilag 2). Der konstateres således, at disse utætheder giver anledning til vandindtrængen. Det er derfor ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring påstår, at 'Der er heller ikke påvist hverken større revner eller andet, som har givet anledning til vandindtrængning'.

- Selskabets udsendte taksator udførte ved sin besigtigelse d. 25/2/2025 en luftfugtighedsmåling, hvortil han mundtligt tilkendegav og hydrometeret viste, at loftrumets luftfugtighed ikke kunne anmærkes. Alligevel konkluderer selskabet, at opfugtningen skyldes kondens, der '... forværres endvidere af den mindre ventilering, der er i tagrummet.' (Bilag 1). Det fremstår besynderligt at selskabet kan fremkomme denne konklusion, idet den ikke kan bakkes op af selskabets egen måling, som de også undlader at referere til.

- Utætheder, vandindtrængen og opfugtning ses i en sådan grad, at det ikke kan tilskrives periodevis opfugtning. Fugttekniker og byggesagkyndig [klagerens sagkyndige] kunne ved sin besigtigelse d. 7/4/2025 konstatere at spær samt taglægter stadig var opfugtede; selv efter en lang og tør periode (fugt og byggeteknisk gennemgang i bilag 2). I forlængelse heraf, kunne der efter en dag med nedbør d. 3. maj igen ses vandindtrængen og fugt på lægter. På billederne (se bilag 4) ses det tydeligt, at der ikke er tale om kondens, idet de omkringliggende tagsten er tørre, men derimod utætheder, der tillader vandindtrængninger i tilfælde af slagregn. I forlængelse heraf fastslår byggesagkyndig [klagerens sagkyndige] at 'Det er i øvrigt højst tankevækkende, at man forsøger at bruge manglende ventilation som argument imod dækningsberettigelse, når der er en god ventilationsspalte ved tagfoden og det samtidig er der, hvor der ses de mest tydelige spor efter opfugtningen. Kondens vil aldrig dannes lige over den gode ventilationsspalte, hvor det konstant blæser ind.'

- Selskabet fastslår desuden at 'Der er ingen tegn ... på længerevarende opfugtning.' (bilag 1). Dette står i tydelig kontrast til oprindelige fremsendte tilbud fra tømrermesteren (bilag 2), rapport fra byggesagkyndig (bilag 2), udtalelse fra tagfirma (bilag 2) samt vedhæftede billeder (bilag 5), der tydeligt viser, hvordan lægter og tagspær er tydeligt medtagede af den gennemgribende og vedvarende opfugtning.

Derudover skal det også bemærkes, at der i vedhæftede tilstandsrapport (bilag 8), ikke er nævnt nogle forhold, der skulle have givet os mulighed for at tage forholdet for nærværende klageskrivelse i betragtning inden gennemførelse af købsaftalen; hvilket selskabet mener, at der har været (Bilag 1).

- Det er ikke nævnt at samtlige spær og taglægter kraftigt opfugtes ved slagregn. Der står endda at 'Der er ikke tegn på skjolder på spær og lægter eller måltet forøget fugt, hvorfor der ikke skønnes at være nærliggende risiko for følgeskader.' (bilag 8, nr. 15). Dette må siges at være modstridigt i forhold til hvordan spær og taglægter ser ud, også i tørre perioder; kraftigt opfugtede såvel som 'usynligt' opfugtede. (fugt- og byggeteknisk gennemgang i bilag 2 + bilag 5).
- Det nævnes heller ikke, at der på tagets underside ses kraftige afskalninger mod alle verdenshjørner (bilag 8 + bilag 5). Dette forhold burde have været markeret med et rødt hus i tilstandsrapporten, da dette giver risiko for fugtskader på kort sigt (bilag 6).
- Det er heller ikke nævnt i rapporten at der er synlige og porøse skumgummistrimler Dette burde have været anført med et gult eller rødt hus jævnfør sikkerhedsstyrelsens vejledende dokument 'K21-TAGSTEN MED SKUMGUMMISTRIMLER FRA LYSBRO TEGLVÆRK' (bilag 6).
- Dansk Boligforsikring henviser desuden til tilstandsrapportens anmærkninger nr. 1 + 2. Dette blev professionelt udbedret i forlængelse af vores overtagelse af huset (bilag 9), og kan derfor ikke være årsag til den stadige opfugtning og vandindtrængen.

Vi mener desuden ikke, at Dansk Boligforsikring fremkommer med en konsistent og plausibel forklaring på årsagen til opfugtningen af tagkonstruktionen:

- Som afvisning efter besøg af taksator anfører selskabet manglende ventilation som medvirkende årsag til opfugtningen: 'Kondensen forværres endvidere af den mindre ventilering, der er i tagrummet.' (bilag 1). Denne påstand fastholdes i selskabets mail d. 26. marts: 'Med hensyn til ventileringen af tagrummet, er det min kollegas vurdering, at kondens forværres af den minimale ventilation, der beskrives i tilstandsrapporten.' (bilag 1).
- I selskabets afvisning af vores klage (8. maj 2025) opstår der pludselig et retningsskifte i selskabets årsagsforklaring, idet loftrumets ventilationen tilsyneladende ikke længere er en forværende årsag: 'Det er klart, at des mere ventilation der er, des bedre muligheder er der for at få tørret luften ud – den mængde ventilation I har, i tagrummet på jeres ejendom, har dog vist sig at fungere efter hensigten – uagtet at den ifølge tilstandsrapporten skulle være begrænset. Vi har således ikke lagt til grund, at forholdet skyldes mangelfuld ventilation – men at det skyldes periodevis kondensdannelser, som godt kan ventileres bort, uagtet oplysningerne i tilstandsrapporten.' (bilag 1)
- Som det ses mener Dansk Boligforsikring på baggrund af taksatorens besøg, at der er tale om et problematisk forhold angående kondens i loftrummet, idet forholdet forværres af den påståede mangelfulde ventilation. I selskabets afvisning af vores klage anses loftrumets ventilation pludseligt for at fungere efter hensigten, og at opfugtningen er en naturlig del af måden, hvorpå taget skal fungere. Dette mener vi er forkert med henvisning til, at tre fagpersoner (bilag 2) uafhængigt at hinanden konstaterer utætheder, hvilket resulterer i vandindtrængen og opfugtning af spær og lægter, og at den eneste udbedringsmulighed ifølge dem er udskiftning af hele taget.

Endvidere henviser vi til en række sager fra Ankenævnet for Forsikring. Sagerne er vedhæftet som bilag 7:

- Kendelsesnr.: 86342: I sagen anerkender Dansk Boligforsikring forsikringsdækning. Taget er et utæt K21-tag med skumgummistrimler. Klagers tag er på klagetidspunktet ældre end taget for nærværende klagesag.

- Kendelsesnr.: 98779: K21-tag med skumstrimler. Flere eksperter mener at taget skal skiftes. Det konkluderes bl.a. at den konstaterbare forvitring af teglstenene er en skade i sig selv. Nævnet fandt i denne sag, at selskabet skulle anerkende, at klager var berettiget til et nyt tag.
- Kendelsesnr.: 98203: K21-tag med skumstrimler. I sagen nævnes der afskallede tagsten og lysindfald. Nævnet fandt, at selskabet skulle yde dækning til et nyt tag.

Slutteligt mener Dansk Boligforsikring ikke, at vi fremkommer med anden sandsynlig årsag til det anmeldte forhold, og at det ikke er påviseligt, at opfugtningen af trækonstruktionen giver anledning til nedbrud heri og ikke udgør en nærliggende risiko for, at der vil ske skade. På baggrund af ovenstående mener vi at:

- De skumstrimler, som taget fejlagtigt er monteret med, i løbet af årene er blevet møre og flere steder mangler, hvilket giver nærliggende risiko for at slagregn og fygesne vil komme ind i samlingerne mellem tagsten og vil opfugte træet. Som det ses i bilag 4 og 5 har vi allerede oplevet vandindtrængen og længerevarende opfugtning som følge heraf. Foruden opfugtning af træet konstateres vandindtrængen i en sådan grad, at det er trængt ned i etageadskillelsen.
- Det anmeldte forhold skyldes ikke kondens og mangelfuld ventilation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Dansk Boligforsikring anerkender vores sag som dækningsberettiget (som de har gjort i sag 86342).

At Dansk Boligforsikring dækker udgifterne til et nyt tag i det omfang de er forpligtet til. Se bilag 10 tabel B samt indhentede tilbud fra tagfirmaer (bilag 2). [Firma 1] gav et prisoverslag på 358.900,-, mens [firma 2] gav et prisoverslag på 333.850. Gennemsnittet af de to tilbud er 346.375. Jf. tabel B i bilag 10 skal 94% af udgifterne til vores 40 år gamle tag dækkes af ejerskifteforsikringen, dvs. 325.592,-. Fraregnes selvriskoen bliver beløbet 320.592,-. Da tilbuddene er hentet i sagsforløbets begyndelse, skal der tages forbehold for eventuelle prisstigninger; vi kræver, at selskabet dækker et tidssvarende tilbud, når sagen er behandlet.

At selskabet betaler for rapport udarbejdet af [klagerens sagkyndige]."

Selskabet har den 2/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader i tagbelægningen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgør nærliggende risiko for skade.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1985 beliggende ... den 30. juni 2024. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 1. maj 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 9. januar 2025 anmeldte klager, at taglægter var opfugtet. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (**bilag C**).

Efterfølgende fremsendte klager et tilbud på udskiftning af hele taget (**bilag D**).

Den 25. februar 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

Den 10. marts 2025 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 12. marts 2025 fremsendte en indsigelse. Den 26. marts 2025 fastholdt DBF's skadeafdeling afgørelsen (**bilag F**).

Efterfølgende fremsendte klager den 9. april 2025 en klage til DBF's interne klageafdeling, som den 8. maj 2025 fastholdt dækningsafslaget (bilag G). Sammen med klagen vedlagde klager et notat fra sin rådgiver fra den 7. april 2025 (**bilag H**).

Sagen påklagedes herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efter klager har påklaget sagen til Ankenævnet for Forsikring, genbesigtigede DBF's besigtigelseskonsulent ejendommen den 10. juli 2025. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag I**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af tagbelægningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 30. juni 2024 var forhold ved tagbelægningen, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et parcelhus i et plan. Taget er udført som et sadeltag og med en tagkonstruktion af hanebånds/manzardspær. Tagstenene er af typen K21 tagsten fra husets opførelse i 1985.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedr. tagbelægningens tilstand udvendigt:

Pkt. 1. Gul hus. Rygningsmørtel har revner og mangler enkelte steder. Det ses f.eks. mod syd. Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør, på længere sigt.

Pkt. 2. Rød hus. Flere tagsten har frostskeer, afbræk på hjørner og kanter. Det ses primært mod nord.

Indvendigt har den bygningssagkyndige beskrevet følgende skader:

Pkt. 13. Grå hus. Der er fugtskjolder på gangbroen, ved skorsten, samt lægter omkring skorsten.

Pkt. 15. Grå hus. Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation langs tagfod og i kip. Der er ikke tegn på skjolder på spær og lægter eller måltes forøget fugt, hvorfor der ikke skønnes at være nærliggende risiko for følgeskeer.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 25. februar 2025 (bilag E) fået oplyst af klager, at klager har oplevet vandindtrængning 2 steder på de nederste 1½ meter af tagfladen mod nord.

Konsulenten har i den forbindelse konstateret, at der på nordsiden er alge og mosbegroninger udvendigt på tagstenene. Konsulenten vurderer, at mosbegroning i bunden af tagstenen forhindrer kondens i at løbe ud på underliggende tagsten. Derfor drypper kondensen af ved vandrette samlinger mellem tagstenene. Hertil oplyser konsulenten, at forholdet med kondens forværres af den minimale ventilation i tagrummet, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

At der kan forekomme alger på tagbelægningen, er ikke usædvanligt for tilsvarende huse opført i 1985, og det udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og konstruktion og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men det hører i stedet under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, jf. vilkårenes pkt. 3.1

Hertil vurderer konsulenten, at prisen på mekanisk afrensning udgør 3-4.000 kroner. Når udgiften på fjernelse af alger er under 5.000 kroner, er det anmeldte forhold heller ikke af den grund dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.4.

Klager har fremlagt et notat fra sin rådgiver fra den 7. april 2025 (bilag H).

Rådgiveren har flere steder konstateret lysindfald mellem tagstenene og vurderer, at der flere steder mangler fugestrimler, som K21 teglstene oprindeligt er udført med. Hertil vurderer rådgiveren, at der er risiko for, at slagregn og fygesne kan trænge ind i tagkonstruktionen og har enkelte steder målt forhøjet fugt i lægter. I rapporten konkluderes det, at der er forskriftsmæssig ventilation i tagrummet, og beskrivelsen i tilstandsrapporten (pkt. 15) derfor ikke er korrekt.

DBF's besigtigelseskonsulent har på baggrund af de nye oplysninger genbesigtiget ejendommen den 10. juli 2025 (bilag I).

DBF's konsulent vurderer, ligesom klagers rådgiver, at årsagen til den indtrængende vand skyldes slagregn, som kommer ind via afskalninger i tagstenene. Der er af konsulenten alene konstateret vandindtrængning i to meget afgrænsede områder mod nord, hvilket også var tilfældet ved den første besigtigelse.

Afskalningerne er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 2, som den bygningsagkyndige har valgt at give karakteren rødt hus, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller har allerede medført skader på andre bygningsdele.

Når årsagen til vandindtrængningen skyldes de kritiske skader nævnt i tilstandsrapporten, er der ikke dækning, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Hertil har konsulenten kontrolleret for tilstedeværelsen af fugestrimler. Mod syd er alle skumstrimler fundet hele, mod nord er de partielt manglende, særligt i de to afgrænsede områder med vandindtrængning. Konsulenten vurderer ikke, at tilstanden af fugestrimlerne bidrager til længelevende opfugtning af tagkonstruktionen, men derimod afskalningerne af tagstenene, som direkte er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 2 som en kritisk skade.

Der er fortsat ikke konstateret rådskeader og alene målt lettere forhøjet fugt i lægter og spær. Konsulenten oplyser, at træværket opfugtes i løbet af vinteren og var ved genbesigtigelsen den

10. juli 2025 ved at tørre ind og vil derfor forventeligt tørre yderligere ind i løbet af sommeren. Dette forklarer, at der ikke siden 1985, og dermed nu i 40 år efter opførelsen, hverken af klagers rådgiver eller DBF's besigtigelseskonsulent er konstateret råd eller svampeskader i lægter og spær i tagkonstruktionen.

Endelig finder konsulenten fortsat, at en medvirkende årsag til opfugtningen af tagsten og dertilhørende afskalninger samt fugt i træværk er manglende ventilation, som er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 13, og er derfor ikke dækket af forsikringen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 30. juni 2024 ud over oplysningerne i tilstandsrapporten var forhold ved ejendommens tagkonstruktionen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 14/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det konstateres efter selskabets respons, at både konsulent ... såvel som ... tilnærmelsesvist udelukkende fokuserer på de to enkeltstående vandindtrængninger på huset nordvendte tagflade. Dette stiller vi os undrende overfor, idet vi mener, selskabet dermed ikke forholder tilstrækkeligt sig til den oprindelige klage á d. 9 januar 2025 vedrørende kraftigt opfugtede tagspær og -lægter, som selskabet selv henviser til i deres bilag C. Vi mener derfor fortsat ikke, at selskabet Dansk Boligforsikring fremkommer med en konsistent, plausibel og underbygget forklaring på årsagen til opfugtningen af tagkonstruktionen, og i heraf i forlængelse, hvordan dette forhold, ifølge selskabet ikke giver nærliggende risiko for skade. Dette vil vi uddybe herunder:

- I løbet af selskabets (lange) responstid har vi kunne konstatere, at de to omtalte vandindtrængninger på husets nordvendte tagflade ikke korresponderer med tagets egentlige tilstand, idet de efter nærmere besigtigelse af [firma 3] er resultatet af forkert installation af tagsten, da tagfirmaet i efteråret 2024 skiftede de frostsprængte sten (bilag 9). Dette er blevet udbedret af tagfirmaet og har altså ingen relevans for nærværende klagesag. De to vandindtrængninger skyldes dermed ikke afskalninger, men forkert installation. Vi henstiller derfor til, at selskabet forholder sig til vores oprindelige klage á 9. januar 2025 om opfugtede tagspær og -lægter, som selskabet selv henviser til i bilag C. Selskabets taksator vurderer, at udbedringsmetoden vil være udskiftning af frostsprængte tagsten. Vi gør atter opmærksom på, at vi netop udskiftede frostsprængte tagsten i efteråret 2024, og at dette ikke forhindrede opfugtningen i de kolde måneder i sæsonen 2024-25. Vi anser derfor ikke selskabets forklaring som værende korrekt.

- Selskabet konkluderer i sin respons, at 'Mod syd er alle skumstrimler fundet hele, mod nord er de partielt manglende'. Her må siges at være tale om en grov generalisering, idet det af konsulentens rapport fremgår, at 'Der er foretaget ca. 10 stikprøver ved at løfte tagstenene den smule det er muligt.' Da der på vores tag estimeres at være 2772 tagsten er der dermed udført stikprøvekontrol på 0,36% af det samlede antal tagsten. Der er således foretaget yderst sparsomme og sporadiske stikprøver, ud fra hvilke der ikke med rimelighed kan udledes noget om tilstedeværelsen af fugestrimler eller disses tilstand. Selskabet har således ikke fremsat et lødigt modbevis på byggesagkyndig [klagerens sagkyndiges] konklusion: '[...] disse strimler er med årene blevet tørre og sikrer ikke længere imod vand fra slagregn og/eller fygesne. Fugestrimlerne er med årene blevet

møre og helt tørre. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.' (selskabets bilag H). Ydermere undrer vi os over at selskabet medgiver at taget efter forskrifterne ikke skal monteres med fuges-trimler; således er der netop tale om en konstruktionsfejl, som byggesagkyndig [klagerens sagkyndige] i sin rapport fastslår giver nærliggende risiko for skade.

- Selskabets konsulent konstaterer forhøjet fugt i træværket ved begge besigtigelser, og af selskabets [medarbejder] anføres det 'at træværket opfugtes i løbet af vinteren og var ved genbesigtigelsen den 10. juli 2025 ved at tørre ind og vil derfor forventeligt tørre yderligere ind i løbet af sommeren.' Midt i højsommeren er træværket således endnu ikke tilstrækkeligt tørt, og idet der endnu konstateres forhøjet opfugtning på dette tidspunkt, efterspørger vi en begrundelse for, at selskabet forventer, at træværket skulle optørre inden sommerens slutning. Som tidligere nævnt har selskabet i forløbet modsagt sig selv ved både at have beskrevet loftrumets ventilation som virkende efter hensigten og som medvirkende årsag til opfugtningen. Da selskabet anfører, at 'Der er fortsat ikke konstateret råds-kader og alene målt lettere forhøjet fugt i lægter og spær. Konsulenten oplyser, at træværket opfugtes i løbet af vinteren og var ved genbesigtigelsen den 10. juli 2025 ved at tørre ind og vil derfor forventeligt tørre yderligere ind i løbet af sommeren. Dette forklarer, at der ikke siden 1985, og dermed nu i 40 år efter opførelsen, hverken af klagers rådgiver eller DBF's besigtigelseskonsulent er konstateret råd eller svampeskader i lægter og spær i tagkonstruktionen.' virker det derfor besynderligt, at konsulenten fortsat finder, at 'at en medvirkende årsag til opfugtningen af tagsten og dertilhørende afskalninger samt fugt i træværk er manglende ventilation'. De forventer med andre ord, at træværket vil optørre i løbet af sommeren og derved ikke giver nærliggende risiko for skader, mens den påståede manglende ventilation er en vigtig del af deres argumentation. Vi mener derfor fortsat ikke, at Dansk Boligforsikring fremkommer med en overbevisende og konsistent forklaring angående loftrumets ventilation. Vi henviser igen til rapporten af [klagerens sagkyndige], der fastslår at tagets ventilation fungerer efter hensigten, bl.a. grundet udluftningsspalten, som selskabet fortsat undlader at inddrage i helhedsvurderingen af sagen.

- Nærværende klagesag beror på tagkonstruktionens opfugtede træværk. I selskabets svar tillægges der samme grund til opfugtningen af træværket - afskalningerne af tagstenene - på begge tagflader. Her gør vi opmærksom på, at de to tagfladers tilstande er usammenlignelige. Den nordvendte tagflades tilstand er betydeligt dårligere og det giver derfor ikke mening, at begge sider af tagkonstruktionen opfugtes ligeligt, skulle det være på grund af afskalningerne. I forlængelse heraf bør der gøres opmærksom på, at husets tilstandsrapport ikke nævner tagstenenes tilstand indvendigt, på trods af at der har været fortrinlig mulighed for at inspicere dette forhold; alligevel bruger selskabet en indvendig besigtigelse som rygdækning, i deres opfordring til afvisning af forholdet. Endvidere skal tidspunktet for udarbejdelsen af husets tilstandsrapport også taget i betragtning, når dette forhold vurderes. I sikkerhedsstyrelsens *guide til vurdering af skader* omhandlende K21-tagsten, fastslås det, at fugtige lægter skal markeres med et gult hus; tilstandsrapporten blev udarbejdet d. 30/4/2024, hvor lægterne må have været synligt opfugtede - som de fx stadigvæk var ved besigtigelsen d. 10. juli 2025. Faktisk - som tidligere fremhævet - nævner tilstandsrapporten at 'Der er ikke tegn på skjolder på spær og lægter eller målt forøget fugt, hvorfor der ikke skønnes at være nærliggende risiko for følgeskader'. Rapporten fastslår således at såfremt der havde været *forøget fugt*, ville dette forhold have givet *nærliggende risiko for følgeskader*; hvilket jo er en uomtvistelig kendsgerning i denne sag. Vi mener derfor at både selskabets konklusion og rapportens anmærkninger må vurderes som fejlagtige.

- Vi vil desuden gerne anfægte et konkret forhold, der fremgår af konsulent ...s rapport. Her fremgår det at 'Første observation af vandindtrængning sker 9 januar 2025, få dage efter at 8 graders temperaturstigning optør 20 cm sne, samtidigt med at der falder 20 mm regn i hård vind. Vandindtrængning d. 9. januar tilskrives derfor ikke fygesne.' Der mangler ikke alene henvisning til, hvorfra konsulenten har indhentet disse data, men de viser sig også at være decideret fejlagtige. Vi henviser til bilag 11, hvor det fremgår af DMI's vejrarkiv, at der i dagene før d. 9. januar 2025 bestemt ikke lå 20 cm sne i ... Vi er derfor - med henvisning til selskabets underlødige stikprøvekontrol - betænkelig ved den metodik, der ligger til grund for selskabets konklusioner.

- Selskabets [medarbejder] skriver, at 'DBF's konsulent vurderer, ligesom klagers rådgiver, at årsagen til den indtrængende vand skyldes slagregn, som kommer ind via afskalninger i tagstenene.' Dette er decideret misvisende, da [klagerens sagkyndige] angiver følgende i sin rapport: 'Tagstenene er født med skumstrimler [...] disse strimler er med årene blevet tørre og sikrer ikke længere imod vand fra slagregn og/eller fygesne.'

- Vi gør atter opmærksom på sag **86342** hvor Dansk Boligforsikring yder dækning til et K21-tag.

På baggrund af ovenstående gør vi gældende, at selskabet i sin respons ikke har formået at påvise det, vi fremlagde i vores oprindelige klage. Vi mener derfor fortsat at:

- De skumstrimler, som taget fejlagtigt er monteret med, i løbet af årene er blevet møre og flere steder mangler, hvilket giver nærliggende risiko for at slagregn og fygesne vil komme ind i samlingerne mellem tagsten og vil opfugte træet. Som det ses i bilag 5, har vi allerede oplevet længerevarende opfugtning som følge heraf. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- Det anmeldte forhold skyldes ikke kondens og mangelfuld ventilation."

Selskabet har i brev af 9/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør generelt gældende, at skaderne nævnt i tilstandsrapporten ikke er årsag til vandindtrængningen gennem taget og fastholder, at klager som følge heraf fortsat har krav på dækning af udskiftning af hele tagbelægningen.

Som det fremgår klagers ankenævnssvar, er der enighed om parterne imellem om, at der alene lokalt to steder mod nord er konstateret indtrængende vand i tagrummet efter overtagelsen.

DBF skal bemærke, at følgende fremgår af tilstandsrapporten udarbejdet den 11. juni 2024 og dermed nu for over 2 år siden:

Pkt. 1. Gul hus. Rygningsmørtel har revner og mangler enkelte steder. Det ses f.eks. mod syd. Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør, på længere sigt.

Pkt. 2. Rød hus. Flere tagsten har frostskeer, afbræk på hjørner og kanter. Det ses primært mod nord.

Indvendigt har den bygningssagkyndige beskrevet følgende skader:

Pkt. 13. Grå hus. Der er fugtskjolder på gangbroen, ved skorsten, samt lægter omkring skorsten.

Pkt. 15. Grå hus. Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation langs tagfod og i kip. Der er ikke tegn på skjolder på spær og lægter eller måltes forøget fugt, hvorfor der ikke skønnes at være nærliggende risiko for følgeskader.

Der er således bl.a. med karakteren rød hus i pkt. 2. beskrevet kritiske skader på tagstenene netop i det område, hvor der er konstateret indtrængende vand.

Karakteren rød hus beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelenes funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Klager gør konkret gældende, at årsagen til fugtindtrængningen mod nord skyldes manglende fugetætningsbånd, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

På trods af, at der alene to mindre steder mod nord, er sket vandindtrængning i den oprindelige tagbelægning fra 1985, gør klager gældende, at DBF skal dække et helt nyt tag.

Som det også fremgår af DBF's konsulents notat fra genbesigtigelsen (bilag I), er vandindtrængningen som nævnt ovenfor begrænset til to små områder mod nord, hvor resten af taget er tæt.

Netop i disse områder, har klager lokalt hængt plastik op under tagfladen på tidspunktet for anmeldelsen af vandindtrængningen gennem tagstenene til DBF den 9. januar 2025. Der er efterfølgende nu i snart 2 år ikke sket vandindtrængning i disse to områder.

DBF finder, at denne omstændighed dokumenterer, at taget bortset fra de to områder mod nord er tæt og tilstanden af taget generelt derfor ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og konstruktion eller udgør nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Allerede af den grund finder DBF ikke, at klager har krav på dækning af et helt nyt tag, som klager ellers gør gældende, at DBF skal dække.

Hertil har DBF's besigtigelseskonsulent ved begge besigtigelser netop i de to mindre områder, hvor der er konstateret indtrængende vand, bemærket lysindfald og afskalninger, som konsulenten vurderer, er årsagen til vandindtrængningen og derfor ikke mangler ved fugestrimlerne, som klager gør gældende er årsag til vandindtrængningen.

Der er direkte i tilstandsrapportens pkt. 2. netop i området mod nord, hvor der lokalt to steder er sket vandindtrængning beskrevet kritiske skader i form af frostskafer, afbræk på hjørner og kanter og DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at udbedringen af årsagen til indtrængende vand netop består i udskiftning af afskallede tagsten svarende til skaderne nævnt i tilstandsrapportens pkt. 2 (bilag I side 18).

DBF fastholder derfor også, at klager ud over ikke at have krav på dækning af udskiftning af hele taget, heller ikke har krav på dækning af lokal udskiftning af tagstenene/fugebåndene i de to mindre områder med vandindtrængning jf. vilkårenes pkt. 4.1.

DBF finder i den forbindelse, at det er uden betydning, at der lokalt i samme område er fugestrimler, som har udlevet deres levetid, som klager ellers gør gældende bør være dækket af DBF, når forsikringen ud over ikke dækker skader direkte nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårene pkt. 4.1, heller ikke dækker forhold, som alene består i udløb af materialers sædvanlige levetid jf. vilkårenes pkt. 4.7.

I forhold til de opfugtede tagspær mv., som klager også henviser til i ankenævnssvaret, fastholder DBF, at årsagen skyldes manglende ventilation, som direkte er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 15 og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Hertil fastholder DBF, at forholdet ikke udgør nærliggende risiko for skade, når der i 40 år ikke er sket alvorlige skader eks. i form af råd eller lign. og er derfor heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5."

Klageren har i brev af 18/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har i deres svar á 9. oktober 2025 åbenlyst ikke forholdt sig til vores svar á 14. september 2025, hvor vi tydeligt henstiller til, at selskabet forholder sig til vores oprindelige klage á 9. januar 2025 om opfugtede tagspær og -lægter, som giver nærliggende risiko for skade. Selskabet skriver: 'På trods af, at der alene to mindre steder mod nord, er sket vandindtrængning i den oprindelige tagbelægning fra 1985, gør klager gældende, at DBF skal dække et helt nyt tag.' Dette er direkte misvisende. Desuden finder vi det underlødigt, at de fortsat insisterer på at bruge de punkter i tilstandsrapporten, som vi gentagne gange har gjort opmærksom på er blevet udbedret som rygdækning i deres argumentation (fx pkt. 1 og 2 i vores tilstandsrapport). Endvidere er vi ganske forvirrede over selskabets tidsregning, idet [selskabets medarbejder] skriver: 'Netop i disse områder, har klager lokalt hængt plastik op under tagfladen på tidspunktet for anmeldelsen af vandindtrængningen gennem tagstenene til DBF den 9. januar 2025. Der er efterfølgende nu i snart 2 år ikke sket vandindtrængning i disse to områder.' Om dette er udtryk for en lemfældig metodik, som vi påpegede i vores seneste svar, eller om selskabet mangler rygdækning i en sådan grad, at de må pynte på sandheden ved at få 10 måneder til at blive til 'snart 2 år' kan vi kun gisne om, men vi undrer os over, at vi gentagne gange må finde fejl og manglende stillingtagen til udbedrede forhold fra et professionelt forsikringsselskab.

Selskabet har på trods af sine to besigtigelser ikke formået at finde yderligere belæg for den manglende ventilation end det, der står beskrevet i tilstandsrapporten. I byggesagkyndig [klagerens sagkyndiges] rapport fremgår det dog, at 'tagrummet er velventileret som helhed' (bilag 2, s. 12), hvilket selskabet heller ikke har forholdt sig til. Samtidig vil vi understrege det faktum, at en tilstandsrapport blot udgør et øjebliksbillede af en ejendoms tilstand. Vi henviser i den forbindelse til en tilstandsrapport, der er udarbejdet tre år forinden den gældende tilstandsrapport for ... Her er manglende ventilation i loftrummet ikke anført med et eneste ord, selvom der i løbet af de tre år efter vores vidende ikke er foretaget ændringer i tagrummets ventilationsforhold. Se bilag 13. Vi mener derfor ikke, at selskabet har formået at påvise, at de opfugtede tagspær skyldes manglende ventilation.

Vi vil desuden fremlægge yderligere dokumentation for, at de skumstrimler, som taget fejlagtigt er monteret med, i løbet af årene er blevet møre og dermed vandsugende, hvilket resulterer i, at slagregn og fygesne vil komme ind i samlingerne mellem tagsten og vil opfugte træet. Vi henviser i den forbindelse til bilag 12, side 2. I det første markerede område ses enden af en skumstrimmel,

der har suget regnvand, hvilket ledes ind mellem tagstenene. Det ses, hvordan regnvandet løber ned langs bagsiden af tagstenen. I det andet markerede område ses det, hvordan lægten umiddelbart under er blevet opfugtet som følge heraf. I det tredje markerede område ses det, at opfugtningen af lægten ikke er jævnt fordelt på hele lægten, hvilket ville have været tilfældet, såfremt der, som Dansk Boligforsikring påstår, var tale om mangelfuld ventilation i loftrummet. Derimod ses det, at lægten er opfugtet direkte omkring et område ved en mør skumstrimmel. Dette forhold bakkes desuden op af byggesagkyndig [klagerens sagkyndiges] fugt- og byggetekniske gennemgang (bilag 2, s. 10-11), hvor det fremgår, at slagregn trænger ind og medfører opfugtning i samlinger mellem tagsten, hvilket tydeligt fremgår af de ujævne fugtaftegninger på lægter og spær.

Vedrørende ankesag nr. 86342 (som vi tidligere har henvist til i denne sag) vil vi fremhæve, at sagen rummer flere forhold, der bør danne præcedens for, at vi i nærværende sag er dækningsberettigede. I tilstandsrapporten til sagen 86342 nævnes der bl.a. mosbevoksninger og minimal ventilation. I vores tilstandsrapport fremgår der intet om mosbevoksninger på taget, men alligevel udgør dette et væsentligt punkt for selskabet i deres afvisning af vores klage: 'Konsulenten har i den forbindelse konstateret, at der på nordsiden er alge og mosbegroninger udvendigt på tagstenene. Konsulenten vurderer, at mosbegroning i bunden af tagstenen forhindrer kondens i at løbe ud på underliggende tagsten. Derfor drypper kondensen af ved vandrette samlinger mellem tagstenene.' (selskabets respons á 2. september). Selskabet anerkender således dækningsberettigelse i sag 86342 på trods af forhold, som de forsøger at bruge i afvisningen af vores sag. I udarbejdelsen af tilstandsrapporten for sag 86342 er der sågar udført en fugtmåling, som påviser forhøjet fugt i træværket, hvilket jo ikke engang gør sig gældende for tilstandsrapporten til vores ejendom. Desuden nævnes der ved selskabets besigtigelse i sag 86342 at 'På loftet kunne ses flere steder med lysindfald i tagbelægningen' (bilag 7). Alligevel har selskabet Dansk Boligforsikring anerkendt forsikringsdækning, hvorved vi finder, at samme afgørelse bør vedkendes i vores sag.

Vi vil desuden på det kraftigste understrege, at K21-sten fra Heisterholz bestemt ikke skal installeres med skumstrimler og i særdeleshed ikke, når taget er opført med høj rejsning, som er tilfældet ved vores konstruktion. Vi stiller os overordentligt undrende overfor det faktum, at selskabet anerkender dette forhold: 'Hertil må jeg bemærke, at det er korrekt, at visse typer K21 tagsten er født med tætningsbånd, det er dog ikke tilfældet på jeres ejendom – Der er tale om K21 sten fra Heisterholtz, som monteres og leveres uden tætningsbånd.' (bilag 1, s. 9), men samtidig ikke indtager denne tungtvejende omstændighed i deres vurdering af sagen - denne konstruktionsfejl er, som det fremgår af rapporter såvel som billedokumentation, selve årsagen til de symptomer, som nærværende klagesag drejer sig om.

På baggrund af ovenstående gør vi gældende, at vores tag fejlagtigt er monteret med skumstrimler, der med årene enten er blevet møre og suger vand eller helt er forvitret, hvilket fører til gennemgribende opfugtning og nærliggende risiko for skade. Denne fejlkonstruktion er ikke beskrevet i tilstandsrapporten (som burde have været markeret med rødt hus jf. Sikkerhedsstyrelsens guide til vurdering af skader, bilag 6), hvorfor forholdet således er dækningsberettiget. Vi understreger, at selskabet ikke har påvist, at opfugtningen skyldes manglende ventilation i loftrummet, og at selskabet i forlængelse heraf på trods af to besigtigelser ikke er lykkedes med at underbygge sin påstand om mangelfuld ventilation og desuden har fremlagt inkonsistente og selvmodsigende forklaringer på, hvorvidt ventilationen i tagrummet fungerer efter hensigten."

Klageren har i kommentar af 11/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har endnu en pointe, som vi ønsker at gøre gældende i sagen.

Det drejer sig om det faktum, at der er tale om en konstruktionsfejl, idet K21-sten fra Heisterholz ikke skal monteres med skumstrimler, og at denne konstruktionsfejl er selve årsagen til de gennemfugtede spær og lægter (hvilket vi har gjort gældende i responsen á 18-10-2025). Selskabet skriver d. 10. marts 2025 til os: 'Tagkonstruktionen vurderes at være fra 1985 og består af en K21 Heisterholtz tagsten, der kondenserer på bagsiden. Det oplyses, at der er oplevet vandindtrængen to steder på de nederste halvanden meter af tagfladen mod nord. På nordsiden ses der alge- og mosbegroninger på tagstenene, der er med til at forhindre, at kondens kan løbe af bagsiden af tagstenene og ude på underliggende tagsten. Kondensen vil derfor dryppe af ved vandrette samlinger mellem tagstenene.' Som det fremgår af selskabets skriv, skal K21-tagstenene kunne kondensere på bagsiden, og kondensen skal kunne løbe ud på underliggende tagsten. Dette har vi tilbagevist i vores respons á 12 marts 2025, men vi ønsker at supplere med følgende: Hvordan skal kondensen kunne løbe af tagstenene, når tagstenene er monteret med skumstrimler i samlingerne? Selskabet anerkender i ovenstående citat (10. marts), at der netop er et materiale, der tilstopper samlingerne mellem tagstenene, og at dette giver skade/nærliggende risiko for skade – præcis som det er tilfældet med de fejlmonterede skumstrimler. Selskabet mener, at 'de forhold, som er påvist på jeres ejendom, helt sædvanlige for en ejendom fra 1985' (afslag på klage, 8. maj 2025), men vi kan på baggrund af ovenstående konkludere, at taget ikke virker efter hensigten, at det ikke er forhold, der kan forventes af et korrekt monteret tag fra 1985, og at denne konstruktionsfejl, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, ifølge byggesagkyndig [klagerens sagkyndige] giver nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 1/5 2024:

"TAGETS RESTLEVETID

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

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

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

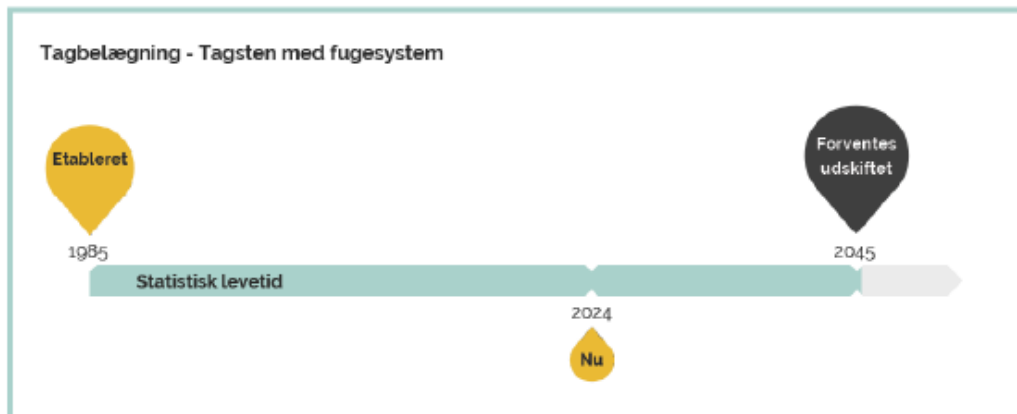
Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

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

Ankenævnet for Forsikring

14.

103570



BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Rygningsmørtel har revner og mangler enkelte steder. Det ses f.eks. mod syd.	Der er risiko for vandindtrængen på de underliggende bygningsdele, ved blæst og nedbør, på længere sigt.	-
2		Flere tagsten har frostskeer, afbræk på hjørner og kanter. Det ses primært mod nord.	Der er risiko for fugtskeer på kort sigt.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum / Loftrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

...

13		Der er fugtskjolder på gangbroen, ved skorsten, samt lægter omkring skorsten.	-	Forholdet var tørt ved fugtmåling
----	--	---	---	-----------------------------------

...

15		Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation langs tagfod og i kip.	-	Der er ikke tegn på skjolder på spær og lægter eller målt forøget fugt, hvorfor der ikke skønnes at være nærliggende risiko for følgeskeer.
----	--	---	---	---

"

Nævnet har fået forelagt ordrebekræftelse af 11/7 2024 vedrørende bl.a. udskiftning af op til 28 teglsten og fugearbejde ved skorstensinddækning og rygningssamlinger. Nævnet har fået

Ankenævnet for Forsikring

15.

103570

forelagt overslag af 15/1 2025 på udskiftning af taget til 358.900 kr. inklusive moms fra firma 1.

Det fremgår bl.a. heraf:

"Kunden har haft kontaktet mig med hensyn til, der kommer vand ind i taget. Den 7/1-2025 var jeg nede og besigtige skaden og der kunne jeg se alle lægter var medtaget af alt det vand over flere år. Man kan se på spærerne at de også har fået vand igennem flere år. Da der ligger Danflok tegl på taget og det viser sig at der mangler gummibånd mellem tagstenene og det kan ses tydeligt deroppe på loftsrummet. For at udbedre skaden skal taget tages af samt lægterne og derefter skal der lægges undertag på med tryklister og lægter. Derefter lægges der nye tagsten på."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 7/2 2025 på udskiftning af taget på 333.850 kr. inklusive moms fra firma 2. Det fremgår af mail af 7/2 2025 fra firma 2:

"Som jeg fortalte på vores møde, så giver det ingen mening at reparere på det eksisterende tag. Der mangler skumbånd som tætning på taget, hvilket giver vandindtrængning og opfugtning af spær og lægter. Der er flere steder hvor der kommer synligt lys ind mellem tagsten."

På baggrund af vores møde samt den tekniske gennemgang på adressen, har jeg udarbejdet et tilbud, som jeg vedhæfter denne mail som en PDF-fil. Tilbuddet indeholder en detaljeret beskrivelse af det aftalte arbejde og de tilhørende betingelser."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 3/3 2025:

"Konklusion

Anmeldte skade må tilskrives alger og mos begroning på taget.

Forsikringstager har oplevet vandindtrængning 2 steder på de nederste 1½ meter tagfladen mod nord. Her har forsikringstager ophængt plastik, for at undgå at vandet trænger ned i beboelsen. Tagstenen er en model K21 fra Heisterholtz. K21 er en fællesbetegnelse for romerfalstagsten. Uafhængig af producent kondenserer K21 på bagsiden. Kondensen bortledes via drækanaler i bunden af tagstenene. Af samme årsag må K21 i.h.t. producentvejledninger ikke understryges, da der vil forhindre kondens i at løbe ud på overside af underliggende tagsten. K21 produceres både med og uden præmonteret skumgummistrimmel. Modellen fra Heisterholtz er uden tætningsbånd. På nordsiden er der alge og mosbegroninger på tagstenene. Mosbegroning i bunden af tagstenen har forhindrer på samme måde som understrygning kondens i at løbe ud på underliggende tagsten. Derfor drypper kondensen af ved vandrette samlinger mellem tagstenene. Forholdet med kondens forværres af den minimale ventilation i tagrummet, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Forsikringstager har fået udbedret rygningssmørtel beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1, det er uvist om udbedringen af manglende rygningssmørtel er udført på en måde, så ventilationen er yderligere begrænset. Der er ensartede fugtaftegninger på træværk i hele tagrummet, hvilket bekræfter at der ikke er partielle utætheder ved tagstenene, det er ensartet kondens i hele tagrummet, som udvikler sig til kondensdryp de steder, hvor kondensen er forhindret i at bortledes korrekt. Der er generelt målt forhøjet fugt i lægter og spær, hvilket tilskrives periodevis opfugtning, som er afhængig af nedbørsmængder og udetemperaturer. Der er ingen råd, skimmel, sortsværtning eller anden tegn på længerevarende opfugtning. Tagkonstruktionen er fra 1985, og har fungeret efter hensigten med bortventilering af kondens og den periodevis opfugtning, uden

større vandindtrængninger eller råd i træværk. Det vurderes derfor, at tagkonstruktionen ikke giver særlig risiko for vandindtrængning, hvis mos holdes væk, og drænkkanaler dermed holdes frie. Forsikringstager har modtaget en vurdering og et tilbud fra en tømrermester. Han mener den anvendte tagsten er en Danflock, og at der mangler tætning bånd på tagstenene. Det er ikke korrekt, det er ikke en Danflock tagsten, og den anvendte Heisterholtz tagsten skal ikke have tætnings bånd.

Huset er opført i 1985 efter sædvanlig byggemetode. Der er ingen følgeskader.

Forholdet med mos på nordsiden vurderes at have været til stede ved overtagelsen, men vil naturligt have udviklet sig yderligere siden.

...

Udbedring og økonomi

Algebehandling af tagflade mod nord. Evt. mekanisk afrensning af mos.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
3-4.000,- kr."

Det fremgår af notat fra byggesagkyndig af 7/4 2025 rekvireret af klageren:

"Observationer

Der ses en fin ventilationsspalte langs murkronen ved tagfoden. Spalten er i begge sider og i hele husets længde.

...

I begge gavle er der i toppen indmuret 3 drænrør som skaber en langsgående luftstrøm i tagrummet, som vil bortventilere evt fugtholdig luft ved rygningen.

...

Mellem tagstenene ses lysindfald mange steder og hvis der kommer lys ind, så kommer der også luft ind. Der er ikke deciderede ventilationstagsten i taget, men de mange små huller ud til det frie udgør en lige så god ventilerings, som ventilationstagsten ville have gjort.

...

Her er flere steder med lysindfald mellem tagsten.

Tagstenene er født med skumstrimler ved samlingerne/false på kanter af stenene, med disse strimler er med årene blevet tørre og sikrer ikke længere imod vand fra slagregn og/eller fygesne. Fugestrimlerne er med årene blevet møre og helt tørre. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Ved pilene ses pletter på lægte, hvor slagregn er kommet ind i vandret samling mellem 2 tagsten.

...

Mere af samme slags - vandindtrængen lige over en lægte i vandrette samlinger mellem tagsten.

Det er i øvrigt højst tankevækkende, at man forsøger at bruge manglende ventilation som argument imod dækningsberettigelse, når der er en god ventilationsspalte ved tagfoden og det samtidig er der, hvor der ses de mest tydelige spor efter opfugtningen. Kondens vil aldrig dannes lige over den gode ventilationsspalte, hvor det konstant blæser ind.

...

RH i tagrum er idag 55,3%

Temp i tagrum er 18,2°C

Dugpunktet er 9,1°C

Lægterne er ikke helt tørre, selvom vi har haft en måned med tørvejr og sol i massevis.

...

Her er der stadig en hel del fugt i lægterne, selvom det har været tørt, varmt og solrigt i lang tid.

Havde der været tale om kondensdannelse på bagsiden af tagstenene, så må det stærkt formodes, at lægterne var tørre nu.

...

I tilstandsrapporten nævnes det, at der ikke er tilstrækkelig ventilation ved tagfod, hvilket er noget vrøvl, som det også ses tydeligt på billederne herover, da der er den fineste ventilationsspalte.

I selskabets afvisning ses det, at man har sat sig fast på argumentet omkring kondensdannelse, men at man slet ikke vil anerkende, at der er god ventilation ved tagfoden i begge sider samt ventilationshuller og spalter mellem de fleste tagsten, hvorfor tagrummet er velventileret som helhed.

I tilstandsrapporten står desuden, at der ikke er skjolder på lægter eller spær og at der ikke måles forhøjet fugtniveau i træet.

...

Mindstedækningsbekendtgørelsen siger, at fysiske forhold som giver skade eller nærliggende risiko for skade er dækket. Det her omtalte forhold vil give skader på lægter og spær (det er allerede startet på lægterne) i løbet af kort tid. Slagregn og fygesne vil komme ind i samlinger mellem tagsten og vil optugte træet. Herefter går der råd i træet og risiko for trænedbrydende svampe. Forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, inden der står, at der ikke er fugtskjolder eller forhøjet fugtniveau og idet at de nu ikke helt tætte skumstrimler slet ikke omtales.

...

Levetider.dk

Tage som dette kan forventes at holde i 60 år uden vedligehold. Dette tag skal således kunne holde i yderligere 20 år.

...

Konklusion

Omtalen af den manglende ventilation i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, da der er god ventilationsspalte ved tagfod, ventilation mellem tagsten og ventilation i gavlene.

Omtalen i tilstandsrapporten er misvisende og køber kunne således ikke tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Skaderne vil udvikles for hvert år og forholdet var til stede inden overtagelsen af huset, hvorfor forholdet må betragtes som dækningsberettiget."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 10/7 2025:

"Konklusion

Anmeldte skade må tilskrives udløb af levetid for tagsten med afskalninger i det berørte område.

Forsikringstager har siden sidste besigtigelse forsøgt at registrere under hvilke vejrforhold der sker vandindtrængning, men det har været svært at se et fast mønster i det, andet end at det forekommer ved regnvejr. Første observation af vandindtrængning sker 9 januar 2025, få dage efter

at 8 graders temperaturstigning optør 20 cm sne, samtidigt med at der falder 20 mm regn i hård vind. Vandindtrængning d. 9. januar tilskrives derfor ikke fygesne, og da der stadig opleves vandindtrængning hen over forår og sommer, er det slagregn, som finder af åbninger mellem tagsten. Ved længerevarende nedbør, sne på tagpladen eller kondens vil tagstenen være opfugtede. Mod nord vil tagstenen udtørre langsommere end mod syd. Det vurderes at de nederste tagsten udtørres langsommere, da de modtager nedbør fra overliggende tagsten, og vil være mere fugtbelastede. I området med størst omfang af afskalninger, er også her hvor der er mosansamlinger. Det er en selvforstærkende effekt, at området er mest opfugtet, og dermed giver grobund for alger og mos, som igen øger fugtigheden. Mos giver ikke skaden alene, men det bevidner et fugtigt miljø. De fugtige tagsten får frostskeer i vinterperioden. Disse frostskeer er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 2.

Der er ikke tilstrækkelig ventilation i tagrummet. Der er udført tæt mørtel rygning, i gavltrekanter er der i hver gavl indmuret 3 stk. 5 cm. teglrør, som giver et ventilationsareal på 235 cm² i hver gavl, med et mindre fradrag for det insekt net der er monteret foran rørene. Kravene i SBI-147, konstruktioner i småhuse, fra 1985 fremgår det at den samlede mængde ventilationsåbninger skal være en 1/500 af boligarealet, og at luften skal kunne fordele sig jævnt over den ventilerede flade. Det gøres iflg. Byg-Erfa og øvrige SBI-anvisninger ved 1/1000 del af arealet jævnt fordelt ved kip. Huset er 129 m², så der bør være et areal på 1290 cm² i kip, men der er kun 2 gange ca. 235 cm² med 15 meters afstand. De mindre lysindfald bidrager også til ventilationen, men den har været varierende over tagets levetid, fra ingenting i starten, og tiltagende i takt med afskalninger. Det er derfor svært at give det bidrag en regningsmæssig værdi, men det vurderes utilstrækkeligt til at opveje ventilation i kip. Våde tagsten udtørres fra oversiden af sol og vind, på undersiden af tagrumsventilation. Når tagrumsventilationen er utilstrækkelig, vil tagstenen tørre langsommere op, med frostskeer til følge. Ad åre vil frostskeer udvikle sig og forkorte tagstenenes levetid. De optugtede tagsten vil afgive fugt og fugtaftegninger på lægterne. K21 tagsten større kontakt med lægterne end vingetegl, fordi vingetegl kun ligger af på 1 nakke, K21 ligger af på 2 nakker og K21 har et mere plant profil. Derfor har K21 større tendens til at afgive fugt og fugtaftegninger på lægter og spær, fugtaftegningerne er primært ved de 2 nakker. Der er efter mange års periodisk opfugtning fugtaftegninger på lægter og i toppen af spærene under lægterne. Der er ikke registreret råd i træværk. Det tilskrives at opfugtningerne er periodiske, bestemt af nedbørsmængder og årstid.

Vandindtrængningen er begrænset til de samme 2 meget lokale områder som hidtil. Der er ikke kommet vand gennem loftet til stuetagen siden forsikringstager har hængt plastik op under tagfladen. Hvor plastik var placeret ved første besigtigelse, er der siden sket en større afskalning på en tagsten med stort lysindfald til følge.

Der er ikke registreret vandindtrængning øvrige steder, men der er målt forhøjet fugt i træværket. Generelt er der mod nord målt omkring 20-22 % fugt i lægter, 18-20 % fugt på overside af spær under lægter og 10-12 % på underside af spærene. Omkring lægterne er det mere end anbefalet, men væsentligt mindre end ved besigtigelsen i februar, hvor der blev målt 50-60 % fugt i lægter, ca. 40 % fugt i overside af spær ved lægter og ca. 20 % på undersiden af spærene. Mod syd har lægterne primært en fugtighed på 15-18 %, partielt lidt lavere eller højere. Træværket er ved at udtørre på nordsiden efter vinterens opfugtning, men er ikke helt udtørret endnu, mod syd mangler der kun partielt udtørring. Den relative luftfugtighed i tagrummet har ændret sig fra 73,8 % ved 11[grader] til 67,4 % ved 19,7[grader]. Træværket forventes at udtørre helt om sommeren og der er siden 1985 ikke konstateret råd eller svampeskader nogen steder.

Modsat ved sidste besigtigelse er der konstateret at der er skumstrimler i samlingerne på tagstenen. I de oplysninger der har været tilgængelige for den pågældende tagsten, blev det oprindeligt vurderet at tagstenen var uden skumstrimler i samlingerne. Tagstenene er grundigt undersøgt, teglværkets navn er trykt undersiden af flere tagsten, det er Heisterholz model K21. Udformning, særligt underside, samt mål på tagstenen bekræfter at det er Heisterholz K21 tagsten.

Der er foretaget ca. 10 stikprøver ved at løfte tagstenene den smule det er muligt. Mod syd er alle skumstrimler fundet hele, mod nord er de partielt manglende, særligt i områderne med vandindtrængning. Det er et kendt problem at skumstrimlerne på K21 tagsten har kortere levetid end tagstenen, skumstrimlerne forvitrer med tiden. Det vurderes at skumstrimlerne er mere porøse og mindre fyldige end ved monteringen for 40 år siden. Generelt vurderes det at langt hovedparten af strimlerne stadig er til stede, men aldersbetinget nedslidning har reduceret effekten, så der partielt kan opleves lysindfald og vandindtrængning. Vandindtrængningen vurderes ikke at give længerevarende opfugtning af tagkonstruktionen, ej heller bjælkelag og lofter.

Der er partielt lysindfald i samlingerne ved tagstenen af forskellige årsager. Den primære årsag tilskrives afskalninger af tagsten. Både udvendigt på taget og indvendigt på gulvet er der teglskaller fra afskalninger. Afskalningerne er mest udtalt mod nord, særligt i området med vandindtrængning. Afskalningerne giver åbninger mellem tagstenene, og vandindtrængningerne tilskrives de afskallede tagsten, som er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 2.

Der er øvrige mindre lysindfald. De fleste lysindfald er meget små åbninger i krydset hvor 4 tagsten samles, åbningen vurderes de steder at være 1 cm². Hvor der er lysindfald, vil der ved særlige vejrforhold kunne trænge nedbør ind, men der er ikke registreret vandindtrængning, og der vurderes ikke at være risiko for væsentlig vandindtrængning foreløbigt, men forholdet er aldersbetinget og vil udvikle sig. Større lysindfald ved lodrette og vandrette samlinger tilskrives primært afskalninger, men også nedsat funktion af skumstrimmel samt forskydninger i de enkelte tagsten indbyrdes grundet skævheder i enkelte tegl, unøjagtigheder i lægteafstand samt aldersbetingede forhold, som kan medføre at tagstenen ikke passer præcist i nabo tagstenens fals.

Den samlede konklusion må derfor være, at tagstenene partielt er udløbet for levetid i området med indtrængende vand mod nord, som er beskrevet i tilstandsrapporten. De mange års begrænsede ventilation har givet afskalninger. Afskalningerne og aldersbetinget nedbrydning har nedsat funktionen af skumstrimlerne, som dog stadig fungerer på størstedelen af taget.

Det anbefales udskifte de mest frostskaadede tagsten i området ved vandindtrængningerne. Heisterholz K21 tagsten kan købes i god stand ved nedbrydningsfirmaer.

Huset er opført i 1985 efter sædvanlig byggemetode. Der er ingen følgeskader.

Forholdet med manglende ventilation og afskalninger var til stede ved overtagelsen og er nævnt i tilstandsrapporten.

...

Udbedring og økonomi

Afskallede tagsten med lysindfald ved de 2 område med vandindtrængning udskiftes med brugte tagsten i god stand. Maksimalt 100 stk.

Opgaven udføres fra stillads.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
30-40.000,- kr."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

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

4.7

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1985 med sadeltag og en taghældning over 35 grader. Taget er belagt med K21 teglsten fra Heisterholz med fugesystem og uden undertag. Klageren overtog ejendommen den 30/6 2024 og anmeldte den 9/1 2025, at taglægter og -spær var gennemfugtige. Klageren fremsendte tilbud på udskiftning af taget. Selskabet besigtigede taget den 25/2 2025, hvorefter selskabet afviste dækning. Klagerens sagkyndige besigtigede taget den 7/4 2025. Selskabet genbesigtigede den 10/7 2025, hvorefter selskabet fastholdt sit afslag på dækning. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til et nyt tag og teknisk bistand.

Klageren har anført, at K21-sten fra Heisterholz ikke skal monteres med skumstrimler, og at denne konstruktionsfejl er årsagen til de gennemfugtede spær og lægter. Skumstrimlerne er i løbet af årene blevet møre og dermed vandsugende eller helt forvitret, hvilket resulterer i, at slagregn og fygesne kommer ind i samlingerne mellem tagsten og opfugter træet. Denne fejlkonstruktion er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og burde have været markeret med rødt hus. Selskabet har ikke påvist, at opfugtningen skyldes manglende ventilation i loftrummet. Klageren har anført, at der allerede er oplevet vandindtrængen og længerevarende opfugtning som følge af forholdet. Der er adskillige steder konstateret synligt lysindfald, der giver nærliggende risiko for skade. Utætheder, vandindtrængen og opfugtning ses i en sådan grad, at det ikke kan tilskrives periodevis opfugtning. På tagets underside ses der kraftige afskalninger mod alle verdenshjørner, der giver risiko for fugtskader på kort sigt. Klageren har anført, at tilstandsrapportens nr. 1 og 2 er udbedret og derfor ikke er årsag til den stadige opfugtning og vandindtrængning.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten. Der er blandt andet i tilstandsrapportens nr. 2 med rødt hus beskrevet kritiske skader på tagstenene netop i det område, hvor der er konstateret indtrængende vand. Selskabet har anført, at forsikringen ikke

dækker udbedring af fugestrimler, som har udlevet den sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7. Selskabet har anført, at årsagen til de opfugtede tagspær mv. skyldes manglende ventilation, som er beskrevet tilstandsrapportens nr. 15. Forholdet udgør ikke nærliggende risiko for skade, når der i 40 år ikke er sket alvorlige skader eksempelvis i form af råd eller lignende.

Det fremgår af overslag af 15/1 2025, at "Kunden har haft kontaktet mig med hensyn til, der kommer vand ind i taget. Den 7/1-2025 var jeg nede og besigtige skaden og der kunne jeg se alle lægter var medtaget af alt det vand over flere år. Man kan se på spærene at de også har fået vand igennem flere år. Da der ligger Danflok tegl på taget og det viser sig at der mangler gummibånd mellem tagstenene og det kan ses tydeligt deroppe på loftsrummet. For at udbedre skaden skal taget tages af samt lægterne og derefter skal der lægges undertag på med trykklister og lægter. Derefter lægges der nye tagsten på".

Det fremgår af mail af 7/2 2025 fra firma 2, at "Som jeg fortalte på vores møde, så giver det ingen mening at reparere på det eksisterende tag. Der mangler skumbånd som tætning på taget, hvilket giver vandindtrængning og opfugtning af spær og lægter. Der er flere steder hvor der kommer synligt lys ind mellem tagsten".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 3/3 2025, at "Forsikringstager har oplevet vandindtrængning 2 steder på de nederste 1½ meter tagfladen mod nord. Her har forsikringstager ophængt plastik, for at undgå at vandet trænger ned i beboelsen. Tagstenen er en model K21 fra Heisterholtz. K21 er en fællesbetegnelse for romerfalstagsten. Uafhængig af producent kondenserer K21 på bagsiden. Kondensen bortledes via drækanaler i bunden af tagstenene. Af samme årsag må K21 i.h.t. producentvejledninger ikke understryges, da der vil forhindre kondens i at løbe ud på overside af underliggende tagsten. K21 produceres både med og uden præmonteret skumgummistrimmel. Modellen fra Heisterholtz er uden tætningsbånd. På nordsiden er der alge og mosbegroninger på tagstenene. Mosbegroning i bunden af tagstenen har forhindrer på samme måde som understrykning kondens i at løbe ud på underliggende tagsten.

Derfor drypper kondensen af ved vandrette samlinger mellem tagstenene. Forholdet med kondens forværres af den minimale ventilation i tagrummet, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Forsikringstager har fået udbedret rygningssmørtel beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1, det er uvist om udbedringen af manglende rygningssmørtel er udført på en måde, så ventilationen er yderligere begrænset. Der er ensartede fugtaftegninger på træværk i hele tagrummet, hvilket bekræfter at der ikke er partielle utætheder ved tagstenene, det er ensartet kondens i hele tagrummet, som udvikler sig til kondensdryp de steder, hvor kondensen er forhindret i at bortledes korrekt. Der er generelt målt forhøjet fugt i lægter og spær, hvilket tilskrives periodevis opfugtning, som er afhængig af nedbørsmængder og ude-temperaturer. Der er ingen råd, skimmel, sortsværtning eller anden tegn på længerevarende opfugtning. Tagkonstruktionen er fra 1985, og har fungeret efter hensigten med bortventilering af kondens og den periodevis opfugtning, uden større vandindtrængninger eller råd i træværk. Det vurderes derfor, at tagkonstruktionen ikke giver særlig risiko for vandindtrængning, hvis mos holdes væk, og drækanaler dermed holdes frie. Forsikringstager har modtaget en vurdering og et tilbud fra en tømrermester. Han mener den anvendte tagsten er en Danflock, og at der mangler tætning bånd på tagstenene. Det er ikke korrekt, det er ikke en Danflock tagsten, og den anvendte Heisterholtz tagsten skal ikke have tætnings bånd".

Det fremgår af notat fra byggesagkyndig af 7/4 2025 rekvireret af klageren, at "Der ses en fin ventilationsspalte langs murkronen ved tagfoden. Spalten er i begge sider og i hele husets længde. ... I begge gavle er der i toppen indmuret 3 drænrør som skaber en langsgående luftstrøm i tagrummet, som vil bortventilere evt fugtholdig luft ved rygningen. ... Mellem tagstenene ses lysindfald mange steder og hvis der kommer lys ind, så kommer der også luft ind. Der er ikke deciderede ventilationstagsten i taget, men de mange små huller ud til det frie udgør en lige så god ventilering, som ventilationstagsten ville have gjort. ... Tagstenene er født med skumstrimler ved samlingerne/false på kanter af stenene, med disse strimler er med årene blevet tørre og sikrer ikke længere imod vand fra slagregn og/eller fygesne. Fugestrimlerne er med årene blevet møre og helt tørre. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. ... Ved pilene ses

pletter på lægte, hvor slagregn er kommet ind i vandret samling mellem 2 tagsten. ... Det er i øvrigt højest tankevækkende, at man forsøger at bruge manglende ventilation som argument imod dækningsberettigelse, når der er en god ventilationsspalte ved tagfoden og det samtidig er der, hvor der ses de mest tydelige spor efter opfugtningen. Kondens vil aldrig dannes lige over den gode ventilationsspalte, hvor det konstant blæser ind. ... Her er der stadig en hel del fugt i lægterne, selvom det har været tørt, varmt og solrigt i lang tid. Havde der været tale om kondensdannelse på bagsiden af tagstenene, så må det stærkt formodes, at lægterne var tørre nu. ... Mindstedækningsbekendtgørelsen siger, at fysiske forhold som giver skade eller nærliggende risiko for skade er dækket. Det her omtalte forhold vil give skader på lægter og spær (det er allerede startet på lægterne) i løbet af kort tid. Slagregn og fygesne vil komme ind i samlinger mellem tagsten og vil opfugte træet. Herefter går der råd i træet og risiko for trænedbrydende svampe".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 10/7 2025, at "Den samlede konklusion må derfor være, at tagstenene partielt er udløbet for levetid i området med indtrængende vand mod nord, som er beskrevet i tilstandsrapporten. De mange års begrænsede ventilation har givet afskalninger. Afskalningerne og aldersbetinget nedbrydning har nedsat funktionen af skumstrimlerne, som dog stadig fungerer på størstedelen af taget. Det anbefales udskifte de mest frostskaadede tagsten i området ved vandindtrængningerne. Heisterholz K21 tagsten kan købes i god stand ved nedbrydningsfirmaer. Huset er opført i 1985 efter sædvanlig byggemetode. Der er ingen følgeskader. Forholdet med manglende ventilation og afskalninger var til stede ved overtagelsen og er nævnt i tilstandsrapporten".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter anvisninger og vejledninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om kritiske forhold, der har givet og kan give opfugtning og utætheder i taget. Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 med farven rød, at "Flere tagsten har frostskeer, afbræk på hjørner og kanter. Det ses primært mod nord", og "Der er risiko for fugtskeer på kort sigt". Det forhold, at den pågældende type tag af K21 teglsten kan have en kortere levetid i forhold til andre typer tegltag, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 15 med farven grå, at "Der er ikke udført tilstrækkelig ventilation langs tagfod og i kip". Det forhold, at der samtidig fremgår, at "Der er ikke tegn på skjolder på spær og lægter eller måltet forøget fugt, hvorfor der ikke skønnes at være nærliggende risiko for følgeskeer", kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at taget er fra 1985, og at der ikke er konstateret råd eller nedbrydningsskeer i øvrigt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skumtætningerne er nedbrudt på grund af alder, og at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7. En eventuel fejlkonstruktion udgør ikke en dækningsberettigende skade, når der 40 år efter ejendommens opførelse ikke er konstateret råd eller nedbrydningsskeer.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til teknisk bistand.

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

103570

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

103570

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck