

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. november 2025 blev i sag nr. 103771:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 12/6 2025 har klagerne bl.a. anført:

"Vi køber [...] i 2023, hvor der foreligger en tilstandsrapport. Vi vælger at sætte huset til salg pga sygdom i 2025, hvor vi får lavet en ny tilstandsrapport. I den nye tilstandsrapport er 3 store punkter rød og gul, noget som IKKE var oplyst på den gamle rapport, havde det været dette, så havde vi IKKE købt huset. Vi har ikke ændret/renoveret noget af de 3 nævnte punkter. Det drejer sig om dårlig ventilation på loftrummet, isolering ligger for tæt på gangbro på loftrummet. Samt taghætter er forkert monteret på udestuen. 3 store punkter, som har gjort at der er 3 interesserede købere som ikke ønsker at købe vores hus pga af netop de 3 store punkter. Og eftersom de ikke stod på den gamle tilstandsrapport, mener vi det er noget ejerskifteforsikringen skal lave. Vi har klaget 3 gange over deres 3 forskellige afgørelser. Ejerskifte forsikringen mener ikke det har lavet skader, men vores problem ligger jo i at det ikke var på den gamle rapport, men er på den nye. På trods af vi ikke har rørt ved tingene.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at Dansk bolig forsikring udbedre de 3 punkter jeg har beskrevet uden beregning fra vores side

- 1) dårlig ventilation på loftrummet
- 2)isolering for tæt på gangbro (vi har plader på hele loftrummet)
- 3) forkert montering af taghætter på udestuen"

Selskabet har den 19/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører at vores kunde, klager, har fået udarbejdet en tilstandsrapport med henblik på salg af ejendommen, som indeholder nogle anmærkninger, som ikke stod i den tilstandsrapport,

som lå til grund for klagers køb af ejendommen. DBF har afvist dækning til udbedring af de anmærkede forhold med henvisning til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i år 1950, beliggende [...], den 1. juli 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...], udarbejdet den 15. marts 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten – både den for forsikringen gældende og den nye - er fremlagt af klager.

Den 31. marts 2025 anmelder klager de forhold, som er blevet anmærket i forbindelse med den nye tilstandsrapport. Nærværende klage ses at omhandle de tre første forhold, det vil sige taghætter på udestue, isolering omkring gangbroen og isolering ud mod skråvægge på hanebåndsloft. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 7. maj 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som bilag C-E.

Den 14. maj 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 12. juni 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af tre anmærkninger i en ny tilstandsrapport, der vedrører taghætter på udestue, ventilation ved gangbro samt isolering ud mod skråvægge i tagrum.

Dansk Boligforsikring A/S mener ikke, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1950 og udestue opført i år 1968. Klager har i sin toårige ejertid gennemgribende renoveret ejendommen.

Ventilationshætter på udestue

Klagen omhandler, at der i den nye tilstandsrapport, som klager har fået udarbejdet med henblik på salg af ejendommen, er anmærket, at:

'Der er monteret taghætter for ventilation af tagkonstruktion under 10 grader ved tilbygget stue mod øst. konstruktionen er uhensigtsmæssig, idet det kan medføre undertryk i tagkonstruktionen.'

Under rubrikken risiko er det beskrevet, at:

'Forholdet kan medføre opfugtning, hvorved der er risiko for skade på omkringliggende konstruktioner.'

Udestuen er udført med fladt tagpaptag med taghætter, som vurderes at være de oprindelige fra opførelsen af udestuen i år 1968.

Klager har skiftet stern på udestuen efter overtagelsen.

Det udgør ikke i sig selv en skade, at den byggesagkyndige har anmærket, at konstruktionen vurderes uhensigtsmæssig.

På udførelsestidspunktet var det helt sædvanligt at montere taghætter, uanset at man i løbet af 80'erne blev klar over, at det i nogen tilfælde gav skader på grund af undertryk.

Der er hverken af klager forevist eller ved besigtigelsen konstateret skader eller opfugtning.

Henset til at konstruktionen har stået sådan og fungeret i efterhånden 57 år, når der ses bort fra klagers ændring af stern og udhæng, kan der ikke siges at have været nogen nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet i 2023.

Isolering omkring gangbro på hanebåndsloft

Klagen er motiveret af, at klagers nye indhentede tilstandsrapport indeholder en anmærkning med beskrivelse om, at:

'Gangbroen er placeret i tæt kontakt med isoleringen.'

Under rubrikken risiko er det beskrevet, at:

'Det vurderes, at der er risiko for fugtskade i konstruktionen, da der kan opstå kondensdannelse mellem isolering og gangbro over tid.'

Konsulenten beskriver, at gangbroen ikke er hævet op, men lagt ned mod isoleringen.

Der er ikke forevist eller konstateret nogen skader eller tegn på kondensproblematik i konstruktionen. Håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Konstruktionen vurderes at have stået sådan siden tagudskiftningen i 1976. Henset til at konstruktionen vurderes at have fungeret i 49 år, kan forholdet heller ikke siges at have medført nogen nærliggende skaderisiko på overtagelsen i 2023.

Isolering ud mod skråvægge på hanebåndsloft

Denne anmeldelse handler ligeledes om, at den nye tilstandsrapport har en anmærkning om, at: 'Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, langs skråvægge.'

Konsulenten beskriver, at der ventileres langs underside af tagsten og mellem tagkonstruktion og isoleringen.

Der er enighed om, at isoleringen ligger langt ud mod skråvæggene, men der er ikke konstateret nogen tegn på fugtophobning eller skader ved besigtigelsen.

Forholdet vurderes at have stået sådan siden tagudskiftningen i 1976, hvorfor der heller ikke kan siges at have været en nærliggende skaderisiko ved klagers overtagelse i 2023.

Der er desuden anmærket omkring misfarvning i tagrummet, både i den for forsikringen gældende tilstandsrapport samt i den nye tilstandsrapport. Begge rapporter er lavet på baggrund af besigtigelse i marts måned, hvor der naturligt vil være mere fugt i tagrummet, end i sommerhalv-

året, hvor forskellen på inde og udetemperaturen er udlignet. Der kan således konstateres tørt i tagrummet ved Dansk Boligforsikrings besigtigelse i maj 2025.

Selvom Dansk Boligforsikring ikke har konstateret nogen skader, skal det blot for god ordens skyld nævnes, at anmærkningen omkring misfarvning i tagrummet, i den for policen gældende tilstandsrapport, heller ikke kan betragtes som klart forkert beskrevet. Det udgør ikke i sig selv en skade, at karakteren er skærpet fra grå til gul. Beskrivelsen henviser til samme forhold nemlig misfarvning/fugtaftegning.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 8. december 2023 var forhold ved tagkonstruktionerne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler eventuelle klager over tilstandsrapporter.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerne har i brev af 21/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Vi fastholder vores klage over Dansk Boligforsikring A/S' afvisning af dækning. Forsikringsselskabet har i deres svar af 19. august 2025 anført, at de tre anmeldte forhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, og at de derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi er uenige i denne vurdering.

1. Forholdene var til stede ved købet i 2023

Den nye tilstandsrapport fra marts 2025 påviser tre forhold, som ikke fremgik af rapporten fra marts 2023, der lå til grund for købet og tegningen af ejerskifteforsikringen:

1. Taghætter på udestuen (opført i 1968)
2. Gangbro lagt direkte i isolering på hanebåndsloft (taget udskiftet i 1979)
3. Manglende ventilation langs skråvægge i tag rum (taget udskiftet i 1979)

Disse forhold er tidstypiske konstruktioner fra hhv. 1968 og 1979 og er ikke udført i vores ejertid. De har derfor eksisteret på overtagelsestidspunktet 1. juli 2023 og burde have været anført i den oprindelige rapport.

Vi har desuden ikke renoveret nogen af disse punkter, det eneste vi har gjort er at putte kobber på

sternen på udestuen, og så har vi fjernet skifer plader oppe under udhæng, da de gik i stykker, da vi skiftede vinduer. Under skifer, var der forskallingsbrædder som intet fejlede, så dem har vi malet. Sender et billede med så i kan se de var der. Se bilag med billede som viser der er frisk træ, under det ødelagte skifer.

2. Risiko for skade er dækningsberettiget

Ejerskifteforsikringen dækker ikke kun faktiske skader, men også nærliggende risiko for skade. Tilstandsrapporten fra 2025 vurderer, at de tre forhold indebærer risiko for fugt- og kondensskader i konstruktionen.

At der endnu ikke er konstateret omfattende skader, ændrer ikke ved, at konstruktionerne allerede på købstidspunktet havde en sådan karakter, at de udgjorde en risiko for fremtidige skader.

3. Forsikringsselskabets argumentation er utilstrækkelig

Dansk Boligforsikring anfører, at forholdene har eksisteret i mange år uden problemer og derfor ikke kan udgøre en nærliggende risiko. Dette er en efterrationalisering. Risikoen vurderes af en bygningssagkyndig i 2025 som reel – og forsikringen er netop tegnet for at beskytte købere mod skjulte fejl, der først viser sig senere.

Selskabet anfører desuden, at der ikke er konstateret skader ved deres besigtigelse i maj 2025. Men ved købet i 2023 havde vi som køber ingen mulighed for at kende til forholdene, netop fordi de ikke blev anført i 2023-rapporten.

Hvis de havde stået på stilstandsrapporten i 2023, havde vi enten IKKE købt ejendommen, eller have fået et stort afslag, så de punkter kunne have været udbedret. De punkter gør lige nu at vi ikke kan få solgt vores hus.

4. Parallel klage over 2023-rapporten

Vi har indgivet separat klage over den byggesagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten i marts

2023, fordi forholdene burde have været anført dengang. Dette understøtter vores påstand om, at der var tale om forhold til stede ved købet, som ikke blev korrekt beskrevet.

5. Sammenligning af tilstandsrapporter

Punkt	Tilstandsrapport 2023	Tilstandsrapport 2025	Bemærkning
Taghætter – udestue (1968)	Ingen anmærkninger om taghætter på udestuen	Anført som uhensigtsmæssig konstruktion med risiko for opfugtning	Eksisterede i 2023, men overset
Gangbro – hanebåndsloft (1979)	Ingen anmærkninger om gangbro eller isolering	Anført at gangbroen ligger direkte i isolering, risiko for kondens og fugtskader	Tidstypisk forhold fra 1979, ikke udført af klager
Ventilation – skråvægge (1979)	Ingen anmærkninger om utilstrækkelig ventilation	Anført at der mangler ventilation langs skråvægge, risiko for fugtophobning	Burde have været nævnt i 2023-rapporten

6. Konklusion

Som det fremgår af sammenligningen, er de tre forhold først anført i tilstandsrapporten fra 2025, selvom de tydeligvis er oprindelige forhold fra 1968 og 1979.

Disse forhold fandtes derfor allerede på købstidspunktet i 2023, men blev ikke anført i den daværende tilstandsrapport. Det betyder, at vi som køber ikke havde mulighed for at kende til risiciene, da forsikringen blev tegnet.

Ejerskifteforsikringen skal netop dække skjulte fejl og nærliggende risiko for skade, og forholdene bør derfor anses som dækningsberettigede."

Ankenævnet for Forsikring

6.

103771

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 11/3 2025 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er monteret taghætter for ventilation af tagkonstruktion under 10 grader ved tilbygget stue mod øst. konstruktionen er uhensigtsmæssig, idet det kan medføre undertryk i tagkonstruktionen.	Forholdet kan medføre opfugtning, hvorved der er risiko for skade på omkringliggende konstruktioner	-

...

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - 1 - Tagrum over hanebånd				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Gangbroen er placeret i tæt kontakt med isoleringen.	Det vurderes, at der er risiko for fugtskade i konstruktionen, da der kan opstå kondensdannelse mellem isolering og gangbro over tid	-
14		Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, langs skråvægge.	Den utilstrækkelige ventilation vurderes at give risiko for fugtophobning samt fugtrelaterede følgeskader på omkringliggende konstruktioner	-

"

Af besigtigelsesnotat af 7/5 2025 vedrørende taghætter på udestue fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

PKT 6 i ny TR. Taghætter for ventilation af tagkonstruktion.

Konklusion

Forholdet tilskrives renovering af udestue efter overtagelse.

I TR er det beskrevet som en uhensigtsmæssig konstruktion, som vil kunne medføre undertryk i tagkonstruktion.

FT har renoveret ejendom og har opsat ny stern og underbeklædning på udestue. Der er ikke udført ventilationsspalter i underbeklædning eller i stern.

Huset er opført i 1950 og opført efter datidens byggemetode og standarder. FT har udført en gennemgribende renovering siden overtagelse.

Forholdet var ikke til stede ved overtagelsen og er derfor ikke dækningsberettiget.

...

Udbedring og økonomi

Dette var ikke et forhold ved overtagelse. FT har siden overtagelse renoveret udestue og tilført forholdet til udestuen."

Af besigtigelsesrapport af 7/5 2025 vedrørende gangbro fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

PKT 13 i ny TR. Gangbroen er placeret i tæt kontakt med isoleringen.

Loftet/taget er lavet i 1976.

Konklusion

Forholdet tilskrives, etablering af loftsrum i 1976 ifm udskiftning af tag og udgør ikke en skade.

Forholdet er beskrevet i ny TR under PKT. 13 og er ikke nævnt i TR da FT overtager huset 22-06-2023. Gangbroen er placeret i tæt kontakt med isoleringen. Dette kan give risiko for fugtskade i konstruktionen, da der kan opstå kondensdannelse mellem isolering og gangbro over tid. Dette er en byggefejl, der forhindrer korrekt ventilation og kan forårsage kuldebroer og kondens.

Der er ved besigtigelsen ikke konstateret fugt eller andre følgeskader, som relaterer til ovenstående. Det vurderes, der ikke vil ske en udvikling fra nuværende forhold.

Huset er opført i 1950 og opført efter datidens byggemetode og standarder. FT har udført en gennemgribende renovering siden overtagelse.

Gangbro/gulv på loftsrummet vurderes at være udført i 1976, da taget er skiftet. Der er ingen indikationer på skader og dermed ikke risiko for eventuelle følgeskader ved ovenstående forhold.

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

Observationer[Foto 1]

Gulvspånplader ligger direkte på bjælkelaget.

[Foto 2]

Gulvspånplader viser ingen tegn på fugt eller skader.

[Foto 3]

Gulv lagt direkte på bjælkelag. Ingen tegn på skader på gulv eller bjælker.

[Foto 4]

Ingen tegn på skader eller nedbrud på gulv eller bjælker.

Udbedring og økonomi

Ved eventuel dækning.

Gulv i lofttrum fjernes og der monteres almindelig gangbro med luft til underliggende konstruktioner.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
5.000 – 10.000 kr."

Af besigtigelsesrapport af 7/5 2025 vedrørende manglende ventilation af tagkonstruktion fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

PKT 14 i ny TR. Manglende ventilation af tagkonstruktion. Isolering ligger direkte op mod skråvæg.

Loftet/taget er lavet i 1976.

Konklusion

Forholdet tilskrives, isolering af loftsrum i 1976 ifm udskiftning af tag og der er ikke konstateret en skade.

Forholdet er beskrevet i ny TR under PKT. 14 og er ikke nævnt i den TR der foreligger da FT overtager huset 22-06-2023.

Forholdet er beskrevet i FT's nye TR

Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen lang skråvæggene. Den utilstrækkelige ventilation vurderes at give risiko for fugtophobning samt følgeskader på omkringliggende konstruktioner.

Det vurderes at den ventilation, som er langs underside af tagsten og mellem tagkonstruktion og isolering er tilstrækkelig, da der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres fugt eller andre følgeskader, som relaterer til ovenstående.

Der er beskrevet misfarvning/fugt i både den nye TR og den som forelå da FT overtager huset. Jeg vurderer det må hænge sammen med at begge rapporter er lavet i marts. Det er naturligt at der vil være mere fugt/kondens i vinterhalvåret i tagrummet, som udlignes igen i sommerhalvåret, hvor udsving i ude og inde temperaturen ikke er lige så stor. Jeg ser ikke nogen misfarvning/fugt eller skader på besigtigelsen her i maj.

Huset er opført i 1950 og opført efter datidens byggemetode og standarder. FT har udført en gennemgribende renovering siden overtagelse.

Det vurderes at forholdet har været sådan siden 1976, da taget er skiftet. Der er ingen indikationer på skader og dermed ikke risiko for eventuelle følgeskader ved ovenstående forhold. Det vurderes, der ikke vil ske en udvikling fra nuværende forhold.

Observationer

[Foto 1]

Der er ingen tegn på opfugtede konstruktioner i tagrum.

[Foto 2]

Tagrum benyttes opmagasinering. Ingen tegn på fugt i konstruktionerne.

[Foto 3]

Ventilation mellem isolering og tag/konstruktioner vurderes at være tilstrækkelig, da der ikke ses skader i tagkonstruktionerne.

[Foto 4]

Ventilation mellem isolering og tag/konstruktioner.

Udbedring og økonomi

Det vurderes ikke at være et forhold der er dækket af ejerskifte. Forholdet har været siden 1976 og der er ingen skader relateret til forholdet.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
0 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1950. Den 1/7 2023 overtog klagerne ejendommen, og den 31/3 2025 anmeldte klagerne, at der er indhentet ny tilstandsrapport, som har vist mange fejl, som ikke stod i den gamle tilstandsrapport, herunder forkert montering af taghætter, gangbro placeret i tæt kontakt med isolering og utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktion langs skråvægge. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Sagen for nævnet ses at vedrøre ventilationshætter på udestue, isolering omkring gangbro og ventilation af loftrum langs skråvægge, som vil blive behandlet særskilt i det følgende.

Klagerne har anført, at den nye tilstandsrapport fra marts 2025 har påvist tre forhold, som ikke fremgik af tilstandsrapporten fra marts 2023, som lå til grund for købet og tegningen af ejerskifteforsikringen. Klagerne har anført, at de anmeldte forhold er tidstypiske konstruktioner fra henholdsvis 1968 og 1979, og at forholdene derfor burde have været anført i den oprindelige tilstandsrapport fra 2023. Klagerne har anført, at forsikringen ikke kun dækker faktiske skader, men også nærliggende risiko for skade, og at det af tilstandsrapporten fremgår, at de tre forhold indebærer risiko for fugt- og kondensskader i konstruktionen. At der endnu ikke er konstateret omfattende skade, ændrer ikke ved, at konstruktionerne allerede på købstidspunktet havde en sådan karakter, at de udgjorde en risiko for fremtidige skader. Klagerne har anført, at hvis det havde stået på tilstandsrapporten i 2023, havde de enten ikke købt ejendommen eller havde fået et stort afslag, så forholdene kunne være udbedret. De anmeldte forhold gør, at de ikke kan få solgt huset.

Ventilationshætter på udestue

Selskabet har anført, at det ikke i sig selv udgør en skade, at den byggesagkyndige har anmærket, at konstruktionen vurderes at være uhensigtsmæssig. Selskabet har anført, at det på udførelsestidspunktet var sædvanligt at montere taghætter, og at der hverken er forevist eller konstateret skader eller opfugtning. Henset til at konstruktionen har stået sådan og fungeret i ef-

terhånden 57 år, når der ses bort fra klagerens ændring af stern og udhæng, kan der ikke siges at have været nogen nærliggende skadesrisiko på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af tilstandsrapport af 11/3 2025 med rød anmærkning, at "Der er monteret taghætter for ventilation af tagkonstruktion under 10 grader ved tilbygget stue mod øst. konstruktionen er uhensigtsmæssig, idet det kan medføre undertryk i tagkonstruktionen". Videre fremgår det, at "Forholdet kan medføre opfugtning, hvorved der er risiko for skade på omkringliggende konstruktioner".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist forhold ved udestuens taghætter, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på udestuens alder, og at der ikke er beskrevet nogle skader i besigtigelsesnotatet som følge af forholdet.

Isolering omkring gangbro med hanebåndsloft

Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten har beskrevet, at gangbroen ikke er hævet op, men lagt ned mod isoleringen, og at håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er forevist eller konstateret skader eller tegn på kondensproblematik i konstruktionen, og at konstruktionen vurderes at have stået sådan siden tagudskiftningen i 1976. Henset til at konstruktionen har fungeret i 49 år, kan forholdet ikke siges at have medført nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af tilstandsrapport af 11/3 2025 med gul anmærkning, at "Gangbroen er placeret i tæt kontakt med isoleringen", og at "det vurderes, at der er risiko for fugtskade i konstruktionen, da der kan opstå kondensdannelse mellem isolering og gangbro over tid".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 7/5 2025, at "Forholdet tilskrives, etablering af loftsrum i 1976 ifm udskiftning af tag og udgør ikke en skade... Gangbroen er placeret i tæt kontakt med isoleringen. Dette kan give risiko for fugtskade i konstruktionen, da der kan opstå kondensdannelse mellem isolering og gangbro over tid. Dette er en byggefejl, der forhindrer korrekt ventilation og kan forårsage kuldebroer og kondens. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret fugt eller andre følgeskader, som relaterer til ovenstående. Det vurderes, der ikke vil ske en udvikling fra nuværende forhold. Huset er opført i 1950 og opført efter datidens byggemetode og standarder. FT har udført en gennemgribende renovering siden overtagelse. Gangbro/gulv på loftsrummet vurderes at være udført i 1976, da taget er skiftet. Der er ingen indikationer på skader og dermed ikke risiko for eventuelle følgeskader ved ovenstående forhold. Forholdet var til stede ved overtagelsen".

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist forhold ved gangbroen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af besigtigelsesrapporten fremgår, at der ikke er konstateret fugt eller andre følgeskader, og at der ikke er nogen indikation på skader.

Nævnet har også lagt vægt på, at tagkonstruktionen herunder gangbroen er fra 1976, og at besigtigelseskonsulenten har vurderet, at der ikke vil ske en udvikling fra nuværende forhold.

Ventilation i loftrum langs skråvægge

Selskabet har anført, at der er enighed om, at isoleringen ligger langt ud mod skråvægge, men at der ikke er konstateret nogen tegn på fugtophobning eller skader ved besigtigelsen. Selska-

bet har anført, at det vurderes, at forholdet har stået sådan siden tagudskiftningen i 1976, hvorfor der heller ikke kan siges at have været en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der i begge tilstandsrapporter er anmærket omkring misfarvning i tagrummet, og at begge rapporter er lavet i marts, hvor der naturligt vil være mere fugt i tagrummet, og at der ved selskabets besigtigelse i maj konstateres tørt i tagrummet. Anmærkningen i den gamle rapport kan ikke betragtes som klart forkert beskrevet, da det ikke i sig selv udgør en skade, at karakteren er skærpet fra grå til gul. Beskrivelsen henviser til samme forhold nemlig misfarvning/fugtaftegning.

Det fremgår af tilstandsrapport af 11/3 2025 med rød anmærkning, at "der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, langs skråvægge", og at "den utilstrækkelige ventilation vurderes at give risiko for fugtophobning samt fugtrelaterede følgeskader på omkringliggende konstruktioner".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 7/5 2025, at "Forholdet tilskrives, isolering af loftsrum i 1976 ifm udskiftning af tag og der er ikke konstateret en skade... Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen langs skråvæggene. Den utilstrækkelige ventilation vurderes at give risiko for fugtophobning samt følgeskader på omkringliggende konstruktioner. Det vurderes at den ventilation, som er langs underside af tagsten og mellem tagkonstruktion og isolering er tilstrækkelig, da der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres fugt eller andre følgeskader, som relaterer til ovenstående. Der er beskrevet misfarvning/fugt i både den nye TR og den som forelå da FT overtager huset. Jeg vurderer det må hænge sammen med, at begge rapporter er lavet i marts. Det er naturligt at der vil være mere fugt/kondens i vinterhalvåret i tagrummet, som udlignes igen i sommerhalvåret, hvor udsving i ude og inde temperaturen ikke er lige så stor. Jeg ser ikke nogen misfarvning/fugt eller skader på besigtigelsen her i maj. Huset er opført i 1950 og opført efter datidens byggemetode og standarder. FT har udført en gennemgribende renovering siden overtagelse. Det vurderes at forholdet har været sådan siden 1976, da taget er skiftet. Der er ingen indikationer på skader og dermed ikke risiko for eventuelle følgeskader ved ovenstående forhold. Det vurderes, der ikke vil ske en udvikling fra nuværende forhold".

Ankenævnet for Forsikring

14.

103771

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det besigtigelsesrapporten fremgår, at der ikke er indikationer på skader, og at "det vurderes at den ventilation, som er langs underside af tagsten og mellem tagkonstruktion og isolering er tilstrækkelig, da der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres fugt eller andre følgeskader, som relaterer til ovenstående". Videre fremgår det at den beskrevne misfarvning i tilstandsrapporterne fra marts 2023 og 2025 ikke ses ved besigtigelsen, og at det er naturligt, at der vil være mere fugt/kondens i vinterhalvåret, som udlignes i sommerhalvåret, hvor udsving i ude og inde temperaturen ikke er lige så stor.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet har været til stede siden 1976, hvor taget blev skiftet, og at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at der ikke er risiko for eventuelle følgeskader.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdene, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Det, som klagerne 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

15.

103771

Klagerne får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light gray rectangular background.

Peter Thønnings