

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103845:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 25/6 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører en tvist med Dansk Boligsikring jfr. vedhæftede klage med sagsfremstilling og anbringender.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Dansk Boligsikring anerkender, at skaden er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

I klage af 25/6 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagsfremstilling:

Jeg henvender mig som repræsentant for ... i anledningen af deres tvist med Dansk Boligsikring.

Mine klienter overtog den 1. oktober 2023 ejendommen I denne forbindelse tegnede mine klienter en ejerskifteforsikring med policenummer ... ved Dansk Boligforsikring den 28. juli 2023 (**bilag 1**).

Som særlig undtagelse fremgik, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens opfugtede væg i bryggers samt de omkringliggende konstruktioner, jf. tilstandsrapportens pkt. 17 som følge af fugt.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. september 2023.

Sælger af ejendommen oplyste i tilstandsrapporten (s. 17), at der tidligere har været skader grundet utæthed på værelset mod nord, hvilket blev udbedret som en forsikringsskade (**bilag 2**). I denne forbindelse oplyste [husforsikringsselskabet] min klient den 7. august 2023, at selskabet stod inde for tidligere udbedring af tag samt efterfølgende affugtning af væggen herunder. Som følge heraf rettede undertegnede henvendelse til [husforsikringsselskabet] den 12. marts 2024 med krav om udbedring af skader, som kunne henføres til udbedringen eller dårlig affugtning af væg (**bilag 3**).

[Husforsikringsselskabet] oplyste den 15. maj 2024, at selskabet ville imødegå at udbedre rådska-den og fugtskaden som manglende udbedring fra ovennævnte, tidligere skadesag. [Husforsik-ringsselskabet] ville imidlertid ikke dække udgifter til murerarbejde (**bilag 4**).

Der blev den 1. oktober 2024 foretaget besigtigelse af ejendommen under deltagelse af [husfor-sikringsselskabet], Tømrerfirmaet ... samt mine klienter. Tømrerfirmaet ... konkluderede, at sel-skabet ikke ønskede at foretage udbedringer af skader på taget, som kunne henføres til oven-nævnte tidligere udbedring. Følgende blev oplyst (**bilag 5**):

Vi så begge to at isoleringen lagde stort set op imod krydsfineren. Og hvis der ikke er noget udluft-ning i form af nogle hætter i konstruktionen, er det bare et spørgsmål om tid inden der er svamp og råd i det hele, desværre. Hvis vi har en dampspærre, isolering, tagkrydsfiner også en 'forholds-vis' tæt lag pap, så bliver der jo et lukket rum, og det sker også ved isoleringen ligger tæt op af. Som så danner kondens og på sigt råd og svamp. Tænker kunden er nødt til at gå i noget ejerskif-teforsikring, eller få styr på, hvordan resten faktisk er lavet.

[..] Vil kalde det der er lavet for byggesjusk.

Og vores holdning er lidt at, vi vil ikke udbedre noget, for at skulle komme igen, men derimod lave det hele på vores måde, og det er altså nyt tag.

Det blev således konkluderet, at der er langt større skader i ejendommens tag, end tidligere var antaget. Som følge heraf rettede undertegnede den 15. oktober 2024 til Dansk Boligforsikring med anmodning om selskabets indtræden i sagen (**bilag 6**).

Dansk Boligforsikring foretog den 3.- og 5. december 2024 besigtigelse af ejendommen og kon-kkluderede den 13. januar 2025, at der ikke forelå skader eller fugt på ejendommen, ligesom der ikke var beskrevet eller dokumenteret skader som følge af utilstrækkelig dokumentation (**bilag 7 og 8**).

Undertegnede kontaktede den 24. januar 2025 Murer-, entreprenør- og tømrerfirmaet ... med henblik på en undersøgelse samt vurdering af omfanget af skader på tagkonstruktionen. Den 24. februar 2025 fremsendte selskabet en følgende konklusion (**bilag 9**):

Der er bekymrende lidt ventilation under teglstenene, og muligvis mindre eller slet ingen ventilati-on af bjælkelags-konstruktion. Der er fundet en række af nogle gamle udluftningshætter, men de er stoppet til med isoleringsmateriale eller lignende. Der kan være anvendt fugtadaptiv damp-spærre, som retfærdiggør mangel på ventilation i bjælkelaget, men så er hele tegltaget en fejl. På det tegningsmateriale der kan findes på Weblageret, er der dog kun beskrevet Alukraft som dampspærre.

Undertegnede kontaktede herefter Dansk Boligforsikring den 10. marts 2025 med anmodning om at selskabet genovervejede sin oprindelige afgørelse. Dansk Boligforsikring henviste til selskabets

interne kvalitets- og klageafdeling, hvortil undertegnede påklagede den oprindelige afgørelse (**bilag 10**).

Dansk Boligforsikring oplyste den 25. april 2025, at der ikke blev fundet anledning til ændring af afgørelsen (**bilag 11**).

Anbringender:

Det gøres gældende, at de konstaterede skader på ejendommens tagkonstruktion er forårsaget af utilstrækkelig/ikke tilstedeværende ventilation i tagkonstruktionen. Dette understøttes af, at to uafhængige sagkyndige har vurderet, at der ikke forefindes tilstrækkelig tagventilation, hvilket har medført skader på tagkonstruktionen. Det kan på denne baggrund lægges til grund, at skaderne ikke skyldes utilstrækkelig taghældning.

Det gøres endvidere gældende, at den pågældende skade er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring, idet der er tale om en skade, der er opstået som følge af forhold, der var til stede ved overtagelsen, og som var køberne ubekendte, idet forholdet ikke fremgik af skadesoversigten i tilstandsrapporten.

På baggrund af ovenstående tvist anmodes Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til, om Dansk Boligforsikrings afgørelse kan opretholdes, idet min klient ikke kan anerkende selskabets afvisning af at indtræde i sagen."

Selskabet har den 11/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører manglende ventilation af tagkonstruktionen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgør nærliggende risiko for skade eller er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1978, beliggende ... den 1. september 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 3. maj 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager som bilag 1 og 2.

Klager fik den 24. februar 2024 udarbejdet en nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen, som følge af vandindtrængning i bryggerset af deres rådgiver (**bilag A**).

Som det fremgår af notatet, havde klager i forbindelse med købet af ejendommen aftalt med sælgeren, at misfarvet og opfugtet område på loft og ydervæg over bagdør i bryggers skulle være udbedret ved overtagelsen. I den forbindelse havde sælger tidligere oplyst, at de omtalte områder var blevet udbedret og affugtet. Hertil fremgår det af notatet, at der ifølge klager ca. 1 uge efter overtagelsen igen var misfarvninger og vandindtrængning.

Den 12. marts 2024 rettede klager henvendelse til sin husforsikring (bilag 3). Årsagen var ifølge klager, at husforsikringen den 7. august 2023 i forbindelse med en tidligere udbedring af tag samt efterfølgende affugtning af væggen havde givet en garanti for følgeskader i det beskadigede område i bryggerset.

Den 15. maj 2024 meddelte husforsikringen dækning til rådskader samt fugtskader i bryggerset (bilag 4), som følge af husforsikringens mangelfulde udbedring i den tidligere skadesag.

Den 15. oktober 2024 anmeldte klager til DBF, at tagkonstruktionen manglede ventilation (bilag 6).

Den 3. og 5. december 2024 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager som bilag 7.

Den 13. januar 2025 afviste DBF dækning (bilag 8), hvorefter klager den 24. februar 2025 fik udarbejdet et notat fra sin tømrer, som klager har fremlagt som bilag 9. Fotos tilknyttet notatet fremlægges som **bilag B**.

Den 17. marts 2025 fremsendte klager en indsigelse (bilag 10), hvorefter DBF den 25. april 2025 fastholdt dækningsafslaget (bilag 11).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af ventilation i tagkonstruktionen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2023 var forhold ved tagkonstruktionen ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Der er tale om en ejendom opført i 1978. Taget er opført med ensidigt fald. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær og tagbelægning af tegltagsten. Undertaget er udført som et fast undertag af krydsfiner og pap.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser (bilag 7), at i forbindelse med tilbygning af en udestue i 2002 er tegltaget langs tagfoden på den oprindelige beboelse hævet op i niveau med udestuetaget. Denne ændring af det oprindelige tag har medført stedvis bagfald og minimal hældning på de 4 nederste rækker teglsten på cirka 1 ½ meter.

I dette område, hvor taghældning er minimal, har konsulenten konstateret råd i bjælkespær, rem og tagkrydsfiner i de nederste ca. 1½ meter af tagkonstruktionen over bryggerset. Der er ikke konstateret nogen former for skader eller fugt i den øvrige del af tagkonstruktionen.

Konsulenten vurderer, at når der alene er konstateret fugt og skader i denne nederste del af taget, og ikke skader eller fugt andre steder i de i den oprindelige del af tagkonstruktionen fra 1978, hvor taghældningen ikke blev ændret i 2002, og tagkrydsfineren i det faste undertag ikke bærer

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

103845

præg af fugt eller kondens, så kan de konstaterede skader kun relateres til den uhensigtsmæssige taghældning på de nederste teglsten og ikke henledes til utilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedr. det anmeldte forhold:

Pkt. 1. Tag udvendigt. Taghældningen er mindre end foreskrevet ved tagfod hvor der også ses tagsten med bagfald, herunder fugt indvendigt. Forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.

Forholdet har fået karakteren rødt hus, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort tid. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Pkt. 2. Tag udvendigt. Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten ved tilbygning mod vej. Forholdet skønnes at reducere levetiden af tagdækningen på længere sigt.

Pkt. 17. Bryggers indvendigt. Der kan konstateres opfugtning af væg ved/mod hjørne, herunder fugtskjolde i loft. Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.

Pkt. 2 og 17 har fået karakteren gult hus, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Hertil er der i policen (bilag 1) taget følgende forbehold:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens opfugtede væg i bryggers samt de omkringliggende konstruktioner, jf. tilstandsrapportens pkt. 17 som følge af fugt.

Når der alene er konstateret skader i og under den nederste del af taget med minimal hældning, som er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 1, fastholder DBF, at måden tagkonstruktionen i den øvrige del af taget fra 1978 er ventileret på, ikke udgør nærliggende risiko for skade, når der nu 23 år efter ændringen af hældningen, og 47 år efter opførelsen den oprindelige del af taget, ikke er sket nogen former for skader.

Klager har fremlagt et notat fra sin håndværker (bilag 9), som den 25. februar 2025 og dermed 1 år og 5 måneder efter overtagelsen bl.a. anfører, at teglsten er begyndt at smuldre fra undersiden, hvilket muligvis ifølge rådgiveren er en indikation på for lidt ventilation, eller for lav hældning på tag. Hertil bemærker mureren, at der er lidt ventilation under teglstenene, og muligvis mindre eller slet ingen ventilation af bjælkelags-konstruktionen.

Notatet er fremlagt for DBF's besigtigelseskonsulent. Konsulentens bemærkninger fra den 11. september 2025 fremlægges som **bilag C** og fotos vedlagt besvarelsen som **bilag D**.

Konsulenten bemærker, at de cirka 10-11 grader taghældning, som er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 1. og 2, er en ekstrem lav taghældning for tegltag og langt under det foreskrevne på minimum 20 grader. Det har derfor stor betydning for, hvor meget teglstenene opfugtes og dermed tilhørende afskalninger.

Hertil oplyser konsulenten, at tegltaget ligger på taglægter med de foreskrevne 25 mm afstandslister og ventilationsspalte under taglægterne og er opført med en fin ventilationsåbning langs tagfoden, så ventilationen under teglstenene kun er reduceret af manglende ventilationsåbning i kip.

Til gengæld er vingetegl, som dette tag, meget åbent i alle samlinger, hvilket giver et stort bidrag til ventilationsåbningerne i tegltaget.

Samlet konkluderer konsulenten, at den manglende ventilationsåbning i kip, som klagers håndværker henviser til, ikke reducerer ventilationen nævneværdigt, og at afskalningerne på teglstene må tilskrives den ekstrem lave taghældning, og at afskalningerne med stor sandsynlighed kan være forværret siden overtagelsen for 2 år siden, som følge af den lave taghældning, som er nævnt som en kritisk skade i tilstandsrapportens pkt. 1 og 2.

Når klager ikke har påvist nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er ventileret på, og der nu er gået 23 år siden ændring af konstruktionen og i øvrigt 47 år siden opførelsen af den øvrige del af taget, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2023 var forhold, som ud over skaderne nævnt i tilstandsrapporten, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 3/5 2023 fremgår bl.a.:

"SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE – TAG

Nr. 1

Vurdering Rødt hus

Skade Taghældningen er mindre end foreskrevet ved tagfod hvor der også ses tagsten med bagfald, herunder fugt indvendigt.

Risiko Forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.

...

Nr. 2

Vurdering Gult hus

Skade Taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten ved tilbygning mod vej.

Risiko Forholdet skønnes at reducere levetiden af tagdækningen på længere sigt.

...

BEBOELSE - Stueplan – Bryggers

...

Nr.17

Vurdering Gult hus

Skade Der kan konstateres opfugtning af væg ved/mod hjørne, herunder fugtskjolde i loft.

Risiko Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt."

Af ejerskifteforsikringspolisen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens opfugtede væg i bryggers samt de omkringliggende konstruktioner, jf. tilstandsrapportens pkt. 17 som følge af fugt."

Af rapport fra klagerens rådgivende ingeniør af 24/2 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.: "**Undersøgelse af tagkonstruktion pga. Vandindtrængning, ...**

...

Indledning

... har for bygherre [klageren] undersøgt årsagen til at der sker vandindtrængning i bryggers: ...

Opgaveomfang:

Opgaven for [klagerens rådgivende ingeniør] var at afklare, om der kan konstateres vandindtrængning ved loft/væg i bryggers over bagdør. Såfremt der konstateres vandindtrængning, ønskes årsagen afklaret.

Besigtigelsen:

Besigtigelse af taget er udført den 20. februar 2024.

[Klageren], bygherre, deltog i besigtigelsen.

Modtagne oplysning fra bygherre [klageren]:

Huset er opført i 1978

[Klageren] overtog huset den 1. oktober 2023

[Klageren] aftalte med tidligere ejer, at misfarvet og opfugtet område på loft og ydervæg over bagdør i bryggers skulle være udbedret ved overtagelsen. Tidligere ejer oplyste, at de omtalte områder var blevet udbedret og affugtet. Efter overtagelsen kom der ca. 1 uge efter samme misfarvninger og vandindtrængning.

[Klageren] har reklameret over for [hus]forsikringen, at misfarvningen/opfugtningen er kommet igen. Forsikringen har sendt en håndværkstaksator ud til at besigtige forholdene; men afviste efterfølgende, at der er noget galt.

...

Luftfoto af husets placering fra Google Map. Rød cirkel viser, hvor der ses misfarvning indvendigt i bryggers.

Besigtigelse:

Foto-dokumentation ses i bilag 1.

Udvendig besigtigelse:

Det ses, at taget er belagt med vingetagsten.

Den yderste række tagsten er fastmuret til formuren.

Det ses, at der er anvendt tagpap som undertag, se foto 1.

Det ses, at der er lagt et ekstra stykke tagpap ovenpå undertaget, se foto 2.

Ved at løfte i det ekstra stykke tagpap, ses det, at det ikke hæfter/er svejset fast, se foto 3.

Det ses, at undertaget er indmuret i formuren, se foto 4.

Det ses, at der er en lunke på ca. 45 mm i undertaget, se foto 5 og 6.

Der er fastskruet et bræt i undertaget i bunden af lunken, se foto 7.

Indvendig besigtigelse:

Der blev gennemført målinger af fugtindholdet i murværket omkring bagdøren:

Fugtmåling med GANN-systemet

Fugtindholdet i murede og støbte materialer er vurderet på baggrund af værdier fra måling med kapacitiv fugtmåler, GANN, Hydromette UNI 1.

Tælleletal afhænger af overfladens beskaffenhed og skal vurderes på grundlag af variationer hen over ensartede overflader. Tælleallene afhænger meget af graden af opfugtning tæt på selve overfladen.

Ved vurdering af resultaterne kan overfladen generelt karakteriseres som tør ved tælleletal mindre end 60.

Tælleletal mellem 60-80 indikerer, at overfladen er halvtør

Tælleletal mellem 80-110 indikerer, at overfladen er opfugtet

Tælleletal mellem 110-130 indikerer, at overfladen er meget opfugtet

Tælleletal over 130 indikerer, at overfladen er kraftig opfugtet

Målinger:

Øverst ved loftet måles der tælleletal på op til 130, se foto 8

Ca. 1 meter over gulv, måles der tælleletal op til ca. 140, se foto 9

Nederst ved gulv måles der tælleletal på 113, se foto 10

Ved besigtigelse af træværket ses det, at der er mørk misfarvning på skyggelister og loftbrædder, se foto 11.

Der blev målt fugt i træværket ved hjælp af en træfugtmåler.

I misfarvede skyggelister blev der målt op til 58 % (kraftig opfugtet), se foto 12.

I misfarvet træloft blev der målt op til 48 % (kraftig opfugtet), se foto 13.

Dampspærren blev skåret op. Der lugtede kraftigt jordslået bag den.

Det ses, at spær, der ligger langs med ydervæg, er helt formuldet, se foto 14 og 15.

Isolering blev demonteret. Det ses, at spær er formuldet og at tagkrydsfinerplade for tagpap er kraftig misfarvet og opfugtet, se foto 15.

Vurdering:

Ud fra de givne oplysninger, vores besigtigelse og erfaring kan [klagerens rådgivende ingeniør] give følgende vurdering:

Ud fra de indvendige registreringer samt målinger af træfugt i misfarvede skyggelister og træloft på mellem 48-58 % og Gann-målinger mellem 113-140, kan det konstateres, at de er kraftigt opfugtet. Det misfarvede træværk og de formuldede spær indikerer, at opfugtningen har stået på over lang tid. Det er registreret, at tagpapundertag er indmuret i formuren, hvilket medfører, at vand kan trænge ind i murværket, hvor det uhindret vil kunne løbe ned i de underliggende konstruktioner. En forstærkende faktor er, at der er en lunke på ca. 45 mm dybde, som medfører, at

Ankenævnet for Forsikring

10.

103845

der vil kunne stå vand i længere tid. Endnu en forstærkende faktor er, at der er fastskruet et bræt ned gennem undertaget.

[Klagerens rådgivende ingeniør] vil anbefale at:

1. Tagsten, undertag, isolering, dampspærre og loftbrædder demonteres i bryggers over bagdør.
2. Herefter tages der stilling til, hvor og hvor meget der skal udskiftes.
3. Ved retablering sikres det, at vand uhindret kan løbe ned i tagrenden, og at vand ikke kan trænge ind i murværket/træværket.
4. Udvendig pudsafskalninger th. for bagdør retableres."

Af mail af 2/10 2024 fra husforsikringsselskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Hej [klageren] (lagt besked på din svarer)

Vedr. gennemgang af anmeldte rådskade med ... fra tømrerfirmaet ...

Vi havde en god gennemgang i går på adressen.

... gennemgik opbygningen, og har efterfølgende gennemgået med formanden, ved ...

Tømrerfirmaet ønsker ikke at udbedre da de er nervøse for om taget skjuler andre skader, og dermed bliver deres udbedring lagt til grund for at det ikke er udbedret korrekt.

Vedlægger mail fra ...- Mailen er gennemgået med ..., og jeg har fået lov til at videresende.

Igen bliver der påpeget fejl ved opbygningen, som bygningsforsikringen ikke kan indgå i. (jeg ved ikke om ejerskifte skal ind over igen- ud fra de nye oplysninger?)

[Husforsikringsselskabet] vil gerne betale for udbedring af den konstaterede råd/svampeskade.

Godmorgen ...

Efter jeg kom hjem i går, tænkte jeg faktisk at det er noget 'juks' at gå i gang med, og det bliver som at slå i en dyne.

Vi så begge to at isoleringen lagde stort set op imod krydsfineren.

Og hvis der ikke er noget udluftning i form af nogle hætter i konstruktionen, er det bare et spørgsmål om tid inden der er svamp og råd i det hele, desværre.

Hvis vi har en dampspærre, isolering, tagkrydsfiner også en 'forholdsvis' tæt lag pap, så bliver der jo et lukket rum, og det sker også ved isoleringen ligger tæt op af. Som så danner kondens og på sigt råd og svamp.

Tænker kunden er nødt til at gå i noget ejerskifteforsikring, eller få styr på, hvordan resten faktisk er lavet.

Snakkede med min chef om det, og han mener ikke vi skal røre ved det, for vi kommer derop i vores grønne biler og redder situationen et lille sted, men hvordan ser resten ud? Også kommer vi igen om 1-4 år, hvor det er samme problem et andet sted.

Vil kalde det der er lavet for byggesjusk.

Og vores holdning er lidt at, vi vil ikke udbedre noget, for at skulle komme igen, men derimod lave det hele på vores måde, og det er altså nyt tag.

Tænker i skulle få lavet nogle stikprøver, hvor man måske ikke som sådan kan se det, for at be- eller afkræfte om der faktisk er et KÆMPE problem med den tagkonstruktion.

Jeg melder gerne videre til kunden om vores holdning til det. Hvad tænker du?

Med venlig hilsen

[... fra tømrerfirmaet]"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/12 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fugt og råd i tagkonstruktion under tegltag med tagpap/krydsfiner undertag.

FT oplyser følgende:

- ... fra Tømrerfirmaet ... påstår, at der mangles ventilation under tagkrydsfineren.
- Før overtagelsen i 2023 udbedrer [husforsikringsselskabet] tegl taget over bryggerset og fugten i muren.
- Ifm. huskøbet bekræfter [husforsikringsselskabet], at følgeskader, som kan henføres til deres tidligere udbedring, vil være omfattet af deres tidligere sag jf. skrivelse fra [husforsikringsselskabet] til ..., Ejendomsmæglerfirmaet ...
- Vi har selv haft en uvildig byggesagkyndig til at besigtige skaden over bryggerset jf. besigtigelsesnotat ...
- Der er ifølge naboer løbende lavet reparationer i taget i perioden 2016-2022, hvor forsikrings-skaden over værelse mod nord jf. sælger oplysninger i TR også er udbedret.
- Vores advokat ønsker kopi af besigtigelsesnotatet tilsendt.

...

Konklusion

Her er ingen skade eller risiko ved anmeldte forhold.

Ifm. tilbygning af den opvarmet udestue i 2002 er tegltaget langs tagfoden på den oprindelige beboelse hævet op i niveau med udestuetaget. Dette har været en uhensigtsmæssig konstruktionsændring af tegltaget, som har medført stedvis bagfald og minimal hældning på de 4 nederste rækker teglsten samt stående vand i undertaget med længerevarende vandindtrængen ved fastgørelserne. Da der ikke konstateres skader eller fugt andre steder i den øvrige tagkonstruktion og tagkrydsfineren i det faste undertag slet ikke bærer præg af fugt eller kondens, så kan de konstaterede skader i de nederste 1½m af tagkonstruktionen kun relatere til den uhensigtsmæssige taghældning på de nederste teglsten og ikke henledes til utilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Selve tagkonstruktionen er fra husets oprindelse i 1978, men selve tegltaget og de 4 nederste taglægter er fra 2002 ifm. udestuen. Tegltaget følger ikke sædvanlig byggemetode, da taget ligger på lavere taghældning end sædvanligt.

Der er konstateret følgeskader i form af råd i bjælkespær, rem og tagkrydsfiner i de nederste ca. 1½m af tagkonstruktionen over bryggerset ifm. det utætte tag med bagfald, men her konstateres ingen skader eller fugt i den øvrige del af tagkonstruktionen som følge af utilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Da skaden tidligere har været forsøgt udbedret af [husforsikringsselskabet] før overtagelsen og det faste undertag er uændret siden 2002, så har anmeldte forhold været til stede ved overtagelsen for 1 år og 3 måneder siden.

Til påstand om ikke tilstrækkelig ventilation af tagrummet:

Da der ikke kan konstateres skader eller fugt nogen steder i tagkrydsfiner eller tagkonstruktion under det faste undertag som følge af utilstrækkelig ventilation, og hvor ventilationsforholdet nu har henstået uændret i over 40 år, så kan der ikke være nogen risiko eller nedsat levetid på tagkonstruktionen heraf.

Til ... besigtigelsesnotat:

Årsagen til råd i tagkonstruktionen over bryggerset tilskrives vandindtrængen via muren og fastgørelser forværret af en 45mm lunke med stående vand i undertaget igennem længere tid.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag 1977 – opførelsen

Byggesag 1991 – tilbygning mod øst

Byggesag 1996 – garage

Byggesag 2002 – opvarmet udestue mod vest

Observationer og målinger

Plantegning – anmeldte forhold markeret med rødt

...

Principskitse: Ventilation af tagrum

...

Vingetegl

Taglægter

Afstandslist

Ventilationshætter – 1 pr. spærfag i top og bund af tagfladen.

Tagpap undertag på tagkrydsfiner.

195mm plankespær

170mm loftisolering

Dampspærre

Fyrrustikloft.

Uhensigtsmæssig konstruktionsændring

Foto 1 – [husforsikringsselskabet] foto

...

Kraftigt råd i tagkrydsfiner ved gavl/tagfod og ventilationshætter i hvert spærfag

Foto 2 – FTs foto

...

Stående vand ved fastgørelserne i undertaget ved tagfoden på FTs billede før nedbrydning.

...

Foto 3

...

[Husforsikringsselskabet] har opskåret spær og tagkrydsfiner. Her er ca.20-25mm luft ml. loftisolering og tagkrydsfiner.

Foto 4

...

Ovenfor udestuen ses tegltag og undertag hævet op i niveau med udestuetaget.

Ventilation af tagrum

Foto 5

...

Det gamle spær måler tørt ovenfor den nye opskaring.

Foto 6

...

Den gamle tagkrydsfiner er helt uden tegn af fugt/kondens, men ventilationshætter er lukket med tape

...

Foto 7

...

Ved kip er der også ventilationshætter i undertaget.

Foto 8

...

Den papinddækket afstandsliste er helt lys og fin i træet.

Foto 9

...

Afstandsliste og tagkrydsfiner konstatere helt tør og der ses ingen tegn på skader.

Tilstandsrapport

Anmærkninger:

Nr. 1+2 på side 12.

Nr. 17 på side 14.

Sælgeroplysninger:

Nr. 4.1+4.2 på side 17

(Særlig undtagelse i policen)

Af mail af 24/2 2025 fra klagerens murer og entreprenør til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Hermed lidt konklusion/forklaring/vurdering, vedrørende

Vi har undersøgt taget og underliggende konstruktion – visuelt.
Kun fjernet og genmonteret tagsten, ikke yderligere destruktivt indgreb.

Taget forekommer, ved første øjekast, med en smule nedbøjning/svaj på midten. Der er ikke konstateret svækket eller blød trækonstruktion ved dobbelt personbelastning (inkl. lette hop) på taget og underkonstruktion. Undertaget (som et lag svejsepap) virker tæt, der er dog pletvis ophobning af skidt, som evt. kan hindre fri passage af regnvand/ventilation.

Tegl sten og tag ligger med ca. 11 graders hældning (tegnet som 10 grader) – underliggende tagpap forventes tæt. Veluxvindue ligger i samme hældning, må formodes at være tæt inddækket med tagpap. Teglsten ligger en smule skidt, og er dermed en meget åben tagløsning – hvilket giver høj belastning på undertaget. Teglsten er desuden begyndt at smuldre fra undersiden – muligvis en indikation af for lidt ventilation, eller for lav hældning på tag. Ifølge eksperter og leverandører bør tegl ikke lægges på tag under 20 grader, og Velux vippevinduer bør kun anvendes fra 15 grader og op. (alternativ har Velux en fladtagsløsning til taghældning mellem 0 og 15 grader) Der er bekymrende lidt ventilation under teglstenene, og muligvis mindre eller slet ingen ventilation af bjælkelags-konstruktion.

Der er fundet en række af nogle gamle udluftningshætter, men de er stoppet til med isoleringsmateriale eller lignende. Der kan være anvendt fugtadaptiv dampspærre, som retfærdiggør mangel på ventilation i bjælkelaget, men så er hele tegltaget en fejl. På det tegningsmateriale der kan findes på Weblageret, er der dog kun beskrevet Alukraft som dampspærre.

Udbedret skade ved tagfod over bryggers/baggang, ser umiddelbar fin ud under tagstenene. Her er der etableret ventilation af bjælkelags-konstruktion, og der er anvendt alm plastik dampspærre. Det valgte undertag er dog ikke klæbet eller svejset til aluminiumsprofilet.

Der er langt fra 'dryp' på teglsten og ned i tagrenden, og synlige bygningsdele i træ er eksponeret for vind og vejr. Dette er vurderet som en dårlig løsning, men ifm. med udbedring efter råd, har man ikke haft andre muligheder.

Jeg har vedhæftet lidt billeder – og ... kan supplere med mange flere hvis der er behov for det."

Af mail af 11/9 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabet fremgår bl.a.:

"Her kommer svar på spørgsmålene i denne sag som følgende:

1. Ud fra billederne fra kunden (bilag B) beder jeg dig vurdere, om afskalningerne skyldes manglende ventilation eller den lave taghældning. Da 10-11gr. taghældning er en ekstrem lav taghældning for tegltag og langt under det foreskrevne på min. 20gr, så har det rigtig stor betydning for, hvor meget teglstenene opfugtes. I gamle dage var min. taghældningen 25gr, hvor der tidligere er set omfattende skader i tegl ved blot 5gr. for lav taghældning og derfor opfugtes teglstenene ekstremt ved en taghældning på kun 10-11gr. Tegltaget ligger på taglægter med de foreskrevne 25mm afstandslister og ventilationsspalte under taglægterne og med fin ventilationsåbning langs tagfoden, så ventilationen under teglstenene er kun reduceret af manglende ventilationsåbning i

kip. Til gengæld er vingetegl som dette tag meget åbent i alle samlinger (dette beskrives som en meget åben tagløsning i bilag 9), hvilket giver et stort bidrag til ventilationsåbningerne i tegltaget. (se vedhæftet billede) Derfor vurderer jeg ikke, at den manglende ventilationsåbning i kip reducerer ventilationen nævneværdigt og at afskalningerne på teglstenene primært må tilskrives den ekstrem lave taghældning.

De konstaterede afskalninger kan med stor sandsynligvis være forværret siden overtagelsen for 2 år siden, hvilket det tyder på ud fra billeder fra min besigtigelse i december 2024, hvor der ikke ses nær så meget afskalninger som på billederne på bilag B. (se de vedhæftede billeder)

2. Om skaderne reelt er nævnt i tilstandsrapporten pkt. 1-3

Under anmærkningerne i tilstandsrapporten nævnes taghældningen er for lav og at forholdet forsat vil udvikle sig samt at forholdet reducerer levetiden på tagdækningen samt at tagsten har mindre frostskafer – her er det netop frostskafer, som viser sig som afskalninger, da kraftigt opfugtet tegl reelt set frostsprænger. Herfor vurderer jeg, at skaderne reelt er nævnt og beskrevet i tilstandsrapporten.

3. Om rapporten fra kundens rådgiver inkl. fotos er nye oplysninger, som ændrer i dine konklusioner i dit besigtigelsesnotat (bilag 7).

Tidligere har det anmeldte forhold omhandlet fugtskafer i konstruktionen med tagkrydsfiner under

undertaget af svejsepap, hvor nogle af udluftningsventilerne er tillukket og at her er for lidt ventilation. De nye oplysninger giver her ikke anledning til ændring af mine konklusioner i besigtigelsesnotatet."

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.

...

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

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

103845

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1978 – den 1/9 2023. Klageren anmeldte den 15/10 2024 utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at de konstaterede skader på ejendommens tagkonstruktion er forårsaget af utilstrækkelig/ikke tilstedeværende ventilation i tagkonstruktionen. To uafhængige sagkyndige har vurderet, at der ikke er tilstrækkelig tagventilation, hvilket har medført skader på tagkonstruktionen. Klageren har anført, at det på den baggrund kan lægges til grund, at skaderne ikke skyldes utilstrækkelig taghældning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/9 2023 var forhold udover skaderne nævnt i tilstandsrapporten, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Tegltaget er i forbindelse med tilbygning af en udestue i 2002 langs tagfoden på den oprindelige beboelse hævet i niveau med udestuetaget. Selskabet har anført, at denne ændring af det oprindelige tag har medført stedvis bagfald og minimal hældning på de nederste fire rækker teglsten på cirka 1,5 meter. I det område, hvor taghældning er minimal, har konsulenten konstateret råd i bjælkespær, rem og tagkrydsfiner i de nederste ca. 1½ meter af tagkonstruktionen over bryggerset. Selskabet har anført, at når der alene er konstateret skader i og under den nederste del af taget med minimal hældning – der er beskrevet i tilstandsrapportens nr. 1 – udgør den måde, som tagkonstruktionen i den øvrige del af taget fra 1978 er konstrueret på, ikke nærliggende risiko for skade, når der nu 23 år efter ændringen af hældningen af taget – og 47 år efter opførelsen af den oprindelige del af taget – ikke er sket nogen former for skade.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold omkring ventilation af tagkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af ventilationsforholdene i tagkonstruktionen. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af mail af 24/2 2025 fra klagerens murer og entreprenør, at "der er ikke konstateret svækket eller blød trækonstruktion ved dobbelt personbelastning (inkl. lette hop) på taget og underkonstruktion. Undertaget (som et lag svejsepap) virker tæt, der er dog pletvis ophobning af skidt, som evt. kan hindre fri passage af regnvand/ventilation", at "tegl sten og tag ligger med ca. 11 graders hældning (tegnet som 10 grader) – underliggende tagpap forventes tæt", men at teglsten er begyndt at smuldre fra undersiden, og at dette er "muligvis en indikation af for lidt ventilation, eller for lav hældning på tag".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/12 2024, at der alene konstateres skader og fugt i de nederste 1,5 m af tagkonstruktionen og ikke i den øvrige tagkonstruktion, og at tagkrydsfineren i det faste undertag ikke bærer præg af fugt eller kondens, og at det på den baggrund er besigtigelseskonsulentens vurdering, at "så kan de konstaterede skader i de nederste 1½m af tagkonstruktionen kun relatere til den uhensigtsmæssige taghældning på de nederste teglsten og ikke henledes til utilstrækkelig ventilation af tagrummet".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1 under "skade", at "taghældningen er mindre end foreskrevet ved tagfod hvor der også ses tagsten med bagfald, herunder fugt indvendigt" og under "risiko", at "forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele". Forholdet har fået vurderingen "rødt hus", der dækker over en kritisk skade, der allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt.

Ankenævnet for Forsikring

19.

103845

Nævnet har herefter lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 under "skade", at "taghældningen er mindre end foreskrevet af tagproducenten ved tilbygning mod vej" og under "risiko", at "forholdet skønnes at reducere levetiden af tagdækningen på længere sigt". Forholdet har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Det, som klageren i øvrigt har anført – og den omstændighed, at det tømrerfirma, der skal udbedre den gamle skade for husforsikringsselskabet, ikke ønsker at udbedre skaden, da man ikke ved, hvordan resten af taget ser ud – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen