

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. februar 2026 blev i sag nr. 104079:

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. Sagen er relateret til 100178, som nævnet traf afgørelse i den 7/2 2024. Nævnet udtalte i sag 100178:

"Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1997 – den 25/3 2018. Klageren anmeldte den 21/6 2019, at han – da han var oppe på loftet, mens det regnede – opdagede, at der var seks steder, hvor der er spær, der er våde. Selskabet har anerkendt dækning af udskiftning af 3 tudtagsten på nordvendt tagflade samt etablering af ventilation ved tagfoden på hele tagkonstruktionen og opgjort og udbetalt erstatning på baggrund af to tilbud fra et byggefirma.

Klageren har oplyst, at den ekstra ventilation overhovedet ikke har hjulpet. Problemet er det samme som før den ekstra ventilation blev etableret.

Klageren har anført, at det er muligt, at der er nok ventilation på loftet, som selskabet siger, men at den manglende ventilation så nok ikke er årsagen til problemet. Det er en kæmpe underdrivelse, når selskabet kalder det for fugt. Samtlige lægter imod nord og vest er plaskvåde. Klageren har henvist til de fremlagte billeder og videoklip. Klageren har anført, at selskabet har anerkendt problemet og derfor skal løse det.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke – udover tudtagstenene på den nordlige tagflade og den oprindeligt udførte ventilation – er fundet forhold ved taget, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at selskabet – i perioden fra den 2/7 2019 til den 10/1 2023 – har besigtiget taget og loftsrummet fem gange, hvor de seneste tre besigtigelser var i december eller januar

måned. Selskabet har i forbindelse med de seneste tre besigtigelser kunnet registrere markante kondensdannelser på undersiden af de bitumenunderstrøgne betontagsten på særligt husets nordvendte tagflade. Selskabet har anført, at "kondensdannelserne forekommer erfaringsmæssigt ved bitumenunderstrøgne betontagstensbelægninger lagt på 30 graders gitterspærstagkonstruktion under særlige vejrmæssige forhold i vintermånederne (der har været kendetegnende de seneste vintre i Danmark) - når den om dagen varmere og meget fugtige udeluft i loftsrummet fortætter mod betontagstenene, i takt med at disse hurtigt nedkøles efter solnedgang. Dertil kommer, at ældre betontagsten på særligt nordvendte tagflader fugtmættes om vinteren, da de kun udsættes for meget begrænset sollys og -varme. Der er således tale om for denne type tagkonstruktioner/-belægninger sædvanlige konstruktions- og vejrbetingede kondensdannelser". Uanset at der efter etableringen af yderligere ventilation af den nordvendte tagflade kan registreres markante kondensdannelser i de efterfølgende vintre, er der tale om så kortvarige kondensdannelser, som hurtigt bortventileres eller fordamper, da der fortsat ikke kan registreres relaterende fugtskader i den mere end 25 år gamle tagkonstruktion i form af nedbrud eller svamp i de berørte lægter og spær mv."

Selskabet har anført, at "da tagbeklædningen er tæt, fastholder DBF derfor, at der ikke på overtagestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, idet de periodevis om end markante kondensdannelser på nogle af taglægterne i loftsrummet ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand".

...

Nævnet finder, at selskabet over for klageren har givet tilsagn om at udbedre forholdet omkring fugtproblemerne i tagkonstruktionen. Nævnet finder, at selskabets tilsagn ikke kan forstås alene som et tilsagn om at etablere yderligere ventilation, men som et tilsagn om at nedbringe fugten i tagkonstruktionen til et rimeligt niveau, så der ikke er længere opstår skadelig fugt/kondens i tagkonstruktionen.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at det må anses for antageliggjort, at den etablerede yderligere ventilation i tagkonstruktionen ikke har været tilstrækkelig til at undgå skadelig fugt/kondens i tagkonstruktionen.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren

i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 19/12 2019, at selskabets taksator forud for etableringen af yderligere ventilation i tagrummet vurderede,

at fugtforholdene havde konstruktiv betydning, da der opstår råd og svamp.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i mail af 19/1 2021 – som svar på klagerens mail af 18/1 2021, hvori han oplyser, at lægterne på loftet stadig er våde efter at der er etableret yderligere ventilation – oplyser, at det ikke vil være muligt at se den reelle virkning af de udførte arbejder før ventilationen har haft mulighed for at virke, at det ikke på dette tidspunkt er muligt at få en realistisk måling af tagrummets fugtighed – herunder arbejdernes indvirkning – før tagrummet

Ankenævnet for Forsikring

3.

104079

har haft mulighed for at tørre op, og at "jeg vil naturligvis være åben for, at vi kan kigge på din sag igen, såfremt du efter nogen tid, fortsat mener at opleve problemer med tagrummet/ luftfugtigheden".

Nævnet har tillige lagt vægt på de fremlagte fotografier taget efter etableringen af yderligere ventilation af tagrummet og at det fremgår af selskabets "note til skadebehandler" af 10/1 2023, at "ved den korte besigtigelse dags dato konstateres nord tagfladen voldsomt opfugtet, hvor der også i dag hænger vanddråber på tagstenene. Bemærk lige, hvor stor forskel der er på nord og syd tagfladerne, for det er simpelthen helt utroligt", og at formålet med den korte besigtigelse var, at se "hvordan taget ser ud i dag i det milde vejr".

Hvad angår, at klageren i klageskema af 31/7 2023 oplyser, at "lige før vi skulle på ferie, var jeg oppe og rense tagrender. Der kunne jeg se at 'det orange' på tagstenene mangler/er skallet af på stort set alle sten. Dette har jeg ikke sendt til Dansk Boligforsikring" bemærker nævnet, at klageren – såfremt klageren ønsker selskabets stillingtagen hertil, skal anmelde forholdet til selskabet."

I klageskema af 4/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne sag drejer sig om vand/fugt i mit loftrum.

Jeg har tidligere haft denne sag i Ankenævnet for Forsikring. Dengang havde jeg sagsnummer: 100178

D.7/2-24:

Bilag A (Som er Vedhæftet)

Afsagde Ankenævn for Forsikring 'dom' i sagen:

Selskabet, Dansk Boligforsikring, og klageren skal i fællesskab lade foretage en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at fugt og kondensforholdene efter selskabets udbedring i form af etablering af yderligere ventilation fortsat er skadelige for tagkonstruktionen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal afholde udgifterne ved undersøgelsen og inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

D.14/1-25:

Bilag B (Som er vedhæftet)

[Skønsmanden] sender rapport til mig ([klageren]) samt til Dansk Bolig forsikring.

Rapporten beskriver tydeligt at det fugt / vand der er på loftet er skadeligt samt hvad der skal laves for at udbedre problemet samt hvad han vurderer at dette vil koste.

Der er 3 ting der skal laves:

- Noget ventilation i loftrummet.
- Noget ventilation i bryggers da der kan sive varm luft op fra bryggers som kan forårsage fugt i loftrummet.
- Noget med loftlemmen da der kan sive varm luft op ved loftlemmen som kan forårsage fugt i loftrummet.

D.20/2-25:

Bilag C (Som er vedhæftet)

Dansk Bolig Forsikring har et yderlige spørgsmål til rapporten fra [skønsmanden]

Spørgsmålet:

Supplerende spørgsmål:

Det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 3, at skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmålet har taget udgangspunkt i gældende regler og anvisninger omkring ventilation i tagrum.

Skønsmanden oplyser, at der ud fra SBI anvisninger er en teoretisk risiko for fugtskader som følge af ventilationsforholdene.

Ved skønsmandens besigtigelser er der ikke konstateret nedbrud i lægter og spær nogle steder som følge af ventilation.

Skønsmanden bedes, på baggrund af dette samt ejendommens alder, vurdere om der er en konkret risiko for, at der vil opstå fugtskader i tagrummet som følge af de nuværende ventilationsforhold.

D.26/2-25:

Bilag D (Som er vedhæftet)

[Skønsmanden] svarer på spørgsmålet fra Dansk Bolig Forsikring.

I Rapporten svarer [skønsmanden] at fugten/vandet i mit loftrum ER skadelig og der VIL opstå skader hvis ikke dette udbedres.

D.12/6-25

Bilag E (Som er vedhæftet)

Dansk Boligforsikring tilbyder at de vil dække det ekstra ventilation som [skønsmanden] har beskrevet der skal etableres i loftrummet.

(Dette er jo godt/dejligt)

Men Dansk Bolig Forsikring afviser at dække disse to ting som [skønsmanden] har beskrevet i hans rapport:

- Noget ventilation i bryggers da der kan sive varm luft op fra bryggers som kan forårsage fugt i loft- rummet.
- Noget med loftlemmen da der kan sive varm luft op ved loftlemmen som kan forårsage fugt i loft- rummet.

D.20/6-25

Bilag F (Som er vedhæftet)

Jeg ([klageren]) klager til Dansk Bolig Forsikring at dette kan ikke passe. [Skønsmanden] har beskrevet tydelig 3 ting der skal laves for at fugten/vandet forsvinder.

Og Dansk Bolig Forsikring vil kun dække den ene af de tre ting han har beskrevet.

- Noget ventilation i loftrummet. (Dette vil Dansk Bolig Forsikring dække)
- Noget ventilation i bryggers da der kan sive varm luft op fra bryggers som kan forårsage fugt i loft- rummet. (Dette vil Dansk Bolig Forsikring IKKE dække)
- Noget med loftlemmen da der kan sive varm luft op ved loftlemmen som kan forårsage fugt i loft- rummet. (Dette vil Dansk Bolig Forsikring IKKE dække)

D.2/7-25

Bilag G (Som er vedhæftet)

Dansk Bolig Forsikring afviser mig igen - De skriver at jeg kan klage til Ankenævn for Forsikring hvis jeg er utilfreds.

Dette har jeg hermed gjort.

Ankenævnet for Forsikring

5.

104079

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ankenævn For Forsikring 'Dømte' D.7/2-24 at en 3 part skulle vurdere om dette fugt/vand var skadelig og hvad der skulle laves for at udbedre dette samt hvad det ville koste at lave.

[Skønsmanden] har sagt at dette ER skadeligt - Samt hvad der skal laves:

- Noget ventilation i loftrummet. (Dette vil Dansk Bolig Forsikring dække)
- Noget ventilation i bryggers da der kan sive varm luft op fra bryggers som kan forårsage fugt i loft- rummet. (Dette vil Dansk Bolig Forsikring IKKE dække)
- Noget med loftlemmen da der kan sive varm luft op ved loftlemmen som kan forårsage fugt i loft- rummet. (Dette vil Dansk Bolig Forsikring IKKE dække)

Jeg vil have Dansk Bolig Forsikring til at dække alle de ting som [skønsmanden] har sagt der skulle laves."

Selskabet har den 17/9 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, som udløber af en tidligere Ankenævns sag med nummer 100178, vedrører periodevis kondensdannelser (fugt) i tagrum, herunder om etablering af aftrækskanal i bryggers og reparation af utæt loftlem kan kræves dækket under klagers ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning til aftrækskanal i bryggers og utæt loftlem med henvisning til, at der ikke er påvist skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdene ikke har medført nærliggende risiko for skader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1997, beliggende ..., den 25. marts 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 20. februar 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag 1** og tilstandsrapport som **bilag 2**.

Den 21. juni 2019 anmelder klager våde taglægger. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag 3**.

Sagen har tidligere været genstand for ankenævnsbehandling, hvor nævnet fandt, at klager havde antageliggjort, at der var fugtproblemer i loftrummet, som gav risiko for skader, og at DBF havde givet tilsagn til at nedbringe fugten til et rimeligt niveau, så der ikke opstår skader i tagrummet. DBF skulle herefter iværksætte en ekstern undersøgelse af fugtforholdene i loftrummet, herunder hvad der var årsag dertil, og hvad der skulle til for at udbedre fugtforholdene. Resultatet skulle inddrages i den videre behandling hos DBF. Der henvises til kendelse nr. 100178 fremlagt af klager. Den 28. november 2024 afholdes der skønsforretning på ejendommen, med deltagelse af DBFs besigtigelseskonsulent ...

Efter klagers ønske om gennemgang af forholdene ved koldere temperaturer, foretager skønsmanden yderligere undersøgelser på ejendommen den 6. januar 2025. Skønserklæring dateret

den 14. januar 2025 og erklæring med supplerende besvarelse af 26. februar 2025 er fremlagt af klager.

Den 12. juni 2025 meddeler DBFs klagebehandler dækning til etablering af yderligere ventilation i tagrummet, men afviser dækning af etablering af aftrækskanal i bryggers og tætning af loftlem. Der henvises til e-mail fra DBFs klagebehandler af 12. juni 2025 i klagers Bilag E.

Den 20. juni 2025 påklages afgørelsen til DBFs klagebehandler, der den 2. juli 2025 fastholder dækningsafslaget. Klager har fremlagt korrespondancen.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF, ud over yderligere ventilation i tagrummet, som er dækket, skal dække omkostninger til etablering af aftrækskanal i bryggers samt dække omkostninger til tætning af loftlemmen, som beskrevet i syn og skønserklæring af 14. januar 2025.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. marts 2018 var forhold ved bryggersets ventilationsmuligheder og loftlemmen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1997. Ejendommen er et etplans typehus med valmede tagflader, med tagbeklædning af bitumenunderstrøget betontagsten på gitterspær med ca. 30 graders taghældning. Tagbelægning er den oprindelige fra husets opførelse, og taget er udført efter datidens byggeskik.

Ejendommens bryggers er placeret, hvor der oprindeligt har været overdækket indgang, men er i 2006/2007 ændret til nuværende indretning, på samme tid som garage blev inddraget til værelser. Der henvises i denne forbindelse til byggesagen fra 1997 og 2006 fremlagt som **bilag 4 og bilag 5**.

Der er enighed om, at fugten i tagrummet skyldes periodevis kondens, som opstår ved lave udenørs temperaturer. Der er også enighed om, at kondensdannelserne er mest udtalt ved lave temperaturer, og at kondensdannelserne er mest udtalt på den nordvendte tagflade. Ved skønsmandens undersøgelse den 6. januar 2025 var temperaturen -1 grad. Der henvises til skønserklæring af 14. januar 2025 fremlagt i klagers Bilag B.

Det er sædvanligt ved denne type tagsten og kolde loftrum, at der kan opstå kondens på bagsiden af tagbelægningen. Det er ikke i sig selv et udtryk for, at der er fejl eller skader ved ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand.

Skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 3 lagt til grund, at ventilationsforholdene ikke opfylder krav til ventilation i SBI-anvisning 273 – Tage, og har i sin besvarelse gjort gældende, at årsagen til de høje fugtmålinger fra kondensdannelser, er manglende ventilation i loftrummet. Skønsmanden har vurderet, at der er en konkret risiko for, at der vil opstå skader i form af nedbrud, hvis ikke der etableres yderligere ventilation i tagrummet, og der henvises i denne forbindelse til skønsmandens supplerende besvarelse, fremlagt som klagers Bilag D.

DBF har tilbudt dækning til etablering af yderligere ventilation i tagkonstruktionen, idet det vil kunne nedbringe fugtforholdene i tagkonstruktionen til et rimeligt niveau, set i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1997 med bitumenunderstrøgne betontagsten.

Aftrækskanal i bryggers:

Bryggerset fra 2006/2007 er med oplukkeligt vindue til det fri. Vinduet er med udeluftventil i toppen.

Skønsmanden har i sin besvarelse henvist til tabel 5 i SBI-anvisning 266, som tager udgangspunkt i BR15 og tager således ikke højde for, at der er tale om en ejendom fra 1997, med nuværende bryggers etableret i 2006/2007.

Det er DBFs opfattelse, at anbefalingen om etablering af aftrækskanal fra bryggers beror på en teoretisk vurdering af, hvordan man kan forbedre indeklimaet i beboelsesdelen og deraf begrænse opstigning af varm fugtig rumluft til loftrummet.

Det er ikke en fejl, at bryggers fra 2006 er opført uden aftrækskanaler. Det er tilstrækkeligt, at der er naturlig ventilation, som opnås f.eks. ved vinduer og udluftningsventiler deri, hvilket er normalt for ejendomme fra 1997 med bryggers fra 2007. Der er i bryggerset mulighed for at opnå udskiftning af indeluften via almindelig udluftning.

Skønsmanden har ikke i sin vurdering forholdt sig til, at indeklimate/relativ luftfugtighed i beboelsesdelen kan forbedres på andre måder, ligesom det heller ikke er påvist, at den relative luftfugtighed i beboelsesdelen – herunder i bryggerset, er højere end forventeligt i tilsvarende ejendomme fra 1997. Det har ikke tidligere været anmeldt, at der skulle være problemer med fugtforhold/indeklima i bryggerset som følge af, at der ikke er etableret et aftræk i rummet.

Der er heller ikke påvist, at fugtforholdene i tagrummet skyldes, at der ikke er en aftrækskanal i bryggerset. Det bemærkes hertil, at kondensdannelser i loftrummet ikke er begrænset til eller er mere udtalt over bryggerset, set i forhold til øvrige dele af samme tagflade. Der henvises i denne forbindelse til e-mail af 12. september 2025, fra DBFs besigtigelseskonsulent, fremlagt som **bilag 6**.

I skønsmandens besvarelse, fremlagt som klagers Bilag B, fremgår det også, at fugtmålinger i tagrummet generelt er lidt højere på hele den nordlige tagflade end mod syd, hvilket er sædvanligt ved kondensdannelser, idet den nordvendte tagflade vil være koldere end den sydvendte.

Bryggers er placeret i ejendommens østlige hjørne. Der henvises til plantegning fra salgsopstilling, som fremlægges i **Bilag 7**.

DBF gør på denne baggrund gældende, at det ikke er påvist, at manglende aftræk i bryggers er årsag til den periodevis kondens i tagrummet, og at det ikke er påvist, at manglende aftræk i bryggerset ved overtagelsen den 25. marts 2018 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klagers krav bør derfor afvises.

Utæt loftlem:

Ankenævnet for Forsikring

8.

104079

Loftlemmen er fra husets opførelse i 1997. Der er tale om en standard loftlem, som købes som en færdig pakke i diverse byggemarkeder. Loftlemmen er udført efter sædvanlig byggemetode. Tætningslisterne bliver med tiden utætte ligesom lemmen også kan have givet sig lidt i løbet af de 28 år. Der henvises til besigtigelseskonsulentens vurdering i Bilag 6. Klager har ikke tidligere anmeldt, at loftlemmen skulle være utæt, eller at denne skulle være årsag til forhøjet fugt i loftrummet.

Det hører under sædvanlig vedligeholdelse at påse, at loftlem mm. fortsat holder tæt.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6, som er fremlagt som Bilag 1, at ejerskifteforsikringens dækning ikke omfatter forhold, der består i sædvanligt slid, og som i øvrigt ikke har medført skader eller nærliggende risiko for skader ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

DBFs besigtigelseskonsulent har vurderet, at kondensdannelser og fugtforhold ikke er koncentreret omkring eller set værre ved loftlemmen set i forhold til øvrige steder i loftrummet. Der henvises til e-mail af 12. september 2025, fra DBFs besigtigelseskonsulent, fremlagt som Bilag 6.

DBFs besigtigelseskonsulents vurdering stemmer overens med skønsmandens vurdering af, at fugtmålinger generelt set er højere mod nord end mod syd. Skønsmanden har ikke vurderet, at fugtforhold er værre over loftlemmen end øvrige steder.

Skønsmandens besvarelse omkring loftlemmen må anses som en anbefaling til, hvordan tilførsel af varm indeluft til loftrummet kan begrænses.

Skønsmandens har i sin besvarelse lagt til grund, at kondensdannelserne (fugten) skyldes manglende ventilation. Skønsmanden har ikke lagt til grund, at fugtforholdene skyldes loftlemmen. Der henvises til skønsmandens besvarelser i klagers Bilag B og D.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at det ikke er påvist, at den utætte loftlem er årsag til fugtforholdene i loftrummet, eller at der på overtagelsestidspunktet den 25. marts 2018 var forhold ved loftlemmen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 21/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"[Klagerens] svar på Dansk Boligforsikring kommentarer:

Jeg skrev til Ankenævnet for forsikring D.11/8-25 (Det skrevet med [fed])

D.7/2-24:

Bilag A (Som er Vedhæftet)

Afsagde Ankenævn for Forsikring 'dom' i sagen:

Selskabet, Dansk Boligforsikring, og klageren skal i fællesskab lade foretage en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at fugt og kondensforholdene efter selskabets udbedring i form af etablering af yderligere ventilation fortsat er skadelige for tagkonstruktionen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Sel-

skabet skal afholde udgifterne ved undersøgelsen og inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

D.14/1-25:

Bilag B (Som er vedhæftet)

[Skønsmanden] sender rapport til mig ([klageren]) samt til Dansk Bolig forsikring.

Rapporten beskriver tydeligt at det fugt/vand der er på loftet er skadeligt samt hvad der skal laves for at udbedre problemet samt hvad han vurderer at dette vil koste.

Der er 3 ting der skal laves:

- Noget ventilation i loftrummet.
- Noget ventilation i bryggers da der kan sive varm luft op fra bryggers som kan forårsage fugt i loftrummet.
- Noget med loftlemmen da der kan sive varm luft op ved loftlemmen som kan forårsage fugt i loftrummet.

[Skønsmanden] har som beskrevet ovenfor været ude ved mig og set på en ting – Fugt/vand på loftet.

Han har efterfølgende lavet en rapport som beskriver at det fugt/vand på loftet er skadeligt. I rapporten beskriver han hvad der skal til for at løse problemet med fugten/vandet.

- Ekstra ventilation på loftet. (Dette vil Dansk Boligforsikring gerne dække)
- Noget ventilation i bryggers. (Dette vil Dansk Boligforsikring ikke dække)
- Noget med en loftlem. (Dette vil Dansk Boligforsikring ikke dække)

Når han beskriver at årsagen til fugten / vandet på loftet er disse tre ting, så skal de laves.

Det var jo derfor at ankenævnet for forsikring D.7/2-24 'dømte' at der skulle en uvildig 3.part ud og se på problemet. [Skønsmanden] har været ude og tydelig i sin rapport beskrevet at fugten/vandet ER skadeligt, samt hvad årsagen er.

I Dansk Boligforsikrings besvarelse til ankenævnet D.25/9-25 skriver de flere til jeg simpelthen er nødt til at kommenterer!!!

Dansk Boligforsikring skriver (Med [kursiv])

DBF har afvist dækning til aftrækskanal i bryggers og utæt loftlem med henvisning til, at der ikke er påvist skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdene ikke har medført nærliggende risiko for skader

[Skønsmanden] har skrevet i sin rapport at manglende aftrækskanal i bryggers er 'medskyldig' i fugten / vandet på loftet.

Og han har tydelig beskrevet i sin rapport at det fugt/vand på loftet er skadeligt.

Dansk Boligforsikring skriver (Med [kursiv])

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. marts 2018 var forhold ved bryggersets ventilationsmuligheder og loftlemmen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Jeg [klageren] har ikke forstand på huse/byggeri. Der stod ingenting i tilstandsrapporten om dette. Det er jo derfor jeg har tegnet en ejerskifteforsikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

104079

Dansk Boligforsikring skriver (Med [kursiv])

Det er sædvanligt ved denne type tagsten og kolde loftrum, at der kan opstå kondens på bagsiden af tagbelægningen. Det er ikke i sig selv et udtryk for, at der er fejl eller skader ved ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand

Det er meget forkert at omtale dette som kondens. ALLE lægterne er jo plaskvåde så vandet driver af dem. Vi er nødt til at lytte til experten.

[Skønsmanden] har tydeligt skrevet i sin rapport at dette fugt/vand er skadeligt.

Ankenævnet for Forsikring

11.

104079

Dansk Boligforsikring skriver (Med [kursiv])

Klager har ikke tidligere anmeldt, at loftlemmen skulle være utæt, eller at denne skulle være årsag til forhøjet fugt i loftrummet.

Det hører under sædvanlig vedligeholdelse at påse, at loftlem mm. fortsat holder tæt.

Jeg ([klageren]) har ikke forstand på huse/byggeri.

Jeg har ikke forstand på om loftlemmen er utæt eller om denne er årsag til forhøjet fugt i loftrummet. Der stod ingenting i tilstandsrapporten omkring loftlemmen.

Det er jo derfor jeg har tegnet en ejerskifteforsikring.

Og Dansk Boligforsikring skriver at 'det hører under sædvanlig vedligeholdelse at påse, at loftlem mm. fortsat holder tæt'

Problemet med fugt/vand på loftet har været galt siden vi overtog huset – Så hvis problemet med loftlemmen er noget med vedligeholdelse at gøre. Så er det ikke mig der ikke har vedligeholdt den.

Eksperten/den uvildige sagkyndige [skønsmanden] talte:

[Skønsmanden] tydeligt har beskrevet at fugten/vandet på loftet er skadeligt. [Skønsmanden] har tydeligt beskrevet hvad der skal til for at løse problemet med fugten / vandet.

- Ekstra ventilation på loftet. (Dette vil Dansk Boligforsikring gerne dække)
- Noget ventilation i bryggers. (Dette vil Dansk Boligforsikring ikke dække)
- Noget med en loftlem. (Dette vil Dansk Boligforsikring ikke dække)

Derfor mener jeg at alle 3 ting skal laves og Dansk Boligforsikring skal dække alle 3 ting."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggesag fra 1997 og 2006 fremlagt af selskabet, tilstandsrapport af 20/2 2018 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 21/6 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

torsdag, 20 juni 2019

Hvordan blev skaden opdaget

Jeg var oppe på loftet med nogle ting (Børnelegetøj der skulle gemmes) Tilfældigvis regner det da jeg var oppe på loftet. Der opdager jeg at der er nogle spær der er våde. Derfor kontrollerer jeg om der skulle være flere steder der var våde. Jeg finder ialt 6 steder hvor der er spær der er våde."

Af syn og skøn af 14/1 2025 fremgår bl.a.:

"Skønsforretningen blev afholdt d. 28. november 2024, med deltagelse af:

Rekvirent:

[selskabet]

...

[Klageren] udtrykte ønske om at tagrummet blev besigtiget på et tidspunkt hvor fugtforholdene var tydeligere.

Som følge heraf genbesigtigede skønsmanden loftrummet, mandag d. 6. januar 2025.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes undersøge tagrummets ventilationsforhold og foretage fugtmålinger ved lægter/spær.

Skønsmanden bedes oplyse om fugtforholde i tagrummet skyldes periodevis kondensdannelser.

Svar på spørgsmål 1:

Ved besigtigelsen d. 28. november 2024, kunne følgende konstateres:

(Laveste udetemperatur i døgnet inden besigtigelsen ca. 4°C)

Ventilationsforhold

- Ved tagfod er der etableret spalte i udhænget ind mod mur på 15 - 20mm, hvor der er ilagt in-sektstop – se foto 1
- Op mod tagsten er der monteret fuglegitter – se foto 2
- Vindplade er monteret tæt op mod lægte – der er boret 2 stk. ø40 eller ø50 huller i hvert spær-fag. Huller i vindplader er i varierende grad friholdt fra isoleringen – se foto 3
- Der er monteret ventilationssten i 3. eller 4. øverste tagstensrække – i alt 10 stk. – se foto 4
- Der er ikke ventilationsåbninger ved kip

Fugtforhold og fugtmålinger

- Ingen tydelige tegn på vandindtrængning
- Ingen tydelige områder med kraftigere opfugtning

Fugtmåling i tagfladen mod nord

- 24 - 33% træfugt i lægter
- 20 – 23% træfugt i spær

Fugtmåling i tagfladen mod syd

- ca. 20% træfugt i både lægter og spær

...

Ved besigtigelsen d. 6. januar, kunne følgende konstateres:

(Laveste udetemperatur i døgnet inden besigtigelsen ca. -1°C)

- der var dråbedannelse og tydelig opfugtning på stort set alle tagsten – se foto 9
- flere stede var der tydelig opfugtning af lægter – se foto 10

...

Vurdering

På baggrund af det konstaterede, er det skønsmandens vurdering, at opfugtningen af tagrummet forekommer (kraftigst) ved lave udetemperaturer. Der er således tale om periodevis kondensdanneelse.

Spørgsmål 2:

Hvis spørgsmål 1 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvad der i så fald er årsag til den periodevis fugt i tagrummet.

Svar på spørgsmål 2:

Jfr. besvarelse af spørgsmål 1 – ingen besvarelse.

Spørgsmål 3:

Med udgangspunkt i svaret fra spørgsmål 1 og 2, bedes skønsmanden be-/afkræfte, hvorvidt fugten er skadelig for ejendommens konstruktioner, med den mængde ventilation der er etableret i tagkonstruktionen.

Svar på spørgsmål 3:

Af SBI-anvisning 273 – Tage, fremgår bl.a. følgende:

De små fugtmængder, som uundgåeligt trænger ind i en tagkonstruktion, skal fjernes igen, så der ikke med tiden sker skadelig ophobning af fugt i tagkonstruktionen. For mange tagkonstruktioner fjernes fugt på traditionel vis ved ventilation. Kolde tage er fx sædvanligvis udført som ventilerede konstruktioner, hvor ventilationsluften fjerner fugt, der enten er trængt op i konstruktionen inde fra eller er trængt ned i konstruktionen oppefra.

og

Det er normalt en forudsætning for funktionen af en ventileret tagkonstruktion, at den er udført både tilstrækkeligt diffusionstæt og lufttæt. Bemærk, at hvis der trænger store fugtmængder op i tagkonstruktionen, fx på grund af utætte samlinger eller gennemføringer i dampspærren, kan selv kraftig ventilation ikke altid fjerne fugten.

Ventilation sker gennem 'ventilationsåbninger', som etableres ved tagfod, ved kip, i gavle mv. Inde i tagkonstruktionen strømmer luften gennem 'ventilationsspalter' eller 'rum' (tagrum, spidsloft og skunkrum). Det er forskelle i vindtryk og temperatur (den såkaldte skorstenseffekt), der får luft til at strømme gennem konstruktionen og dermed ventilere fugt bort.

og med hensyn til den konkrete udførelse fremgår følgende (Figur 1 til 3):

...

Med en spærafstand på 1000mm udgør de 2 stk. Ø50mm huller i vindpladen en gennemgående spalte på:

$$2 \cdot (1/4 \cdot \pi \cdot 50^2) / 1000 = 4 \text{ mm.}$$

Det er således hullerne i vindpladerne som er den dimensionerende værdi.

Ventilationen gennem fuglegitter (ca. 50% effektivt areal):

...

$$\text{ca. } 50\% \times 0,5 \times 80 \times 20 = 400 \text{ mm}^2 \text{ pr. } 150 \text{ mm}$$

– svarende til en spalte på $400/150 = 3 \text{ mm}$.

Samlet effektiv ventilationsspalte ved tagfod er således $4 \text{ mm} + 3 \text{ mm} = 7 \text{ mm}$.

Mod anbefalingen på 15mm i SBI-anvisning 273 – Tage.

Ventilationsstudser:

For en lignende tudsten (Benders) oplyses det effektive ventilationsareal til 1.600 mm²

I alt ved 10 studse – 16.000 mm²

Der er i alt ca. 23m rygning (grater ikke medregnet)

De 10 tudsten svarer derved til en spalte ved kip på ca. $16.000 / 23.000 = 0,7 \text{ mm}$

Mod anbefalingen på 10mm i SBI-anvisning 273 – Tage.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

104079

Vurdering

Da den effektive ventilationsspalte ved tagfod er ca. 7mm mod SBI-anvisning 273's anbefaling på 15mm og den effektive ventilationsspalte ved rygning er ca. 0,7mm mod SBI-anvisning 273's anbefaling på 10mm, vurderes det, at den etablerede ventilationsmængde vil føre til opfugtning og dermed være skadelig for tagkonstruktionen.

Spørgsmål 4:

I tilfælde af at spørgsmål 4 besvares bekræftende, bedes skønsmanden besvare hvad der skal til for at udbedre forholdet, samt prisfastsætte dette.

Svar på spørgsmål 4:

Ved besigtigelsen, blev dampspærrens tæthed stikprøvevis undersøgt. Generelt vurderes dampspærrens tæthed som normalt eller bedre for konstruktionstypen og byggetidspunktet.

Derudover kunne følgende konstateres:

- Der er monteret aftrækskanaler med klapventiler i begge badeværelser
- Der er emhætte i køkkenet
- Der er ikke aftrækskanal i bryggers
- Der er udeluftventiler i de fleste vinduer
- Loftlemmen lukker ikke tæt

Fugtforholdene i tagrummet bestemmes i hovedtræk af 2 forhold:

- Tilførsel af fugt til tagrummet fra hhv. rumluft som trænger op nedefra og evt. vandindtrængning(nedbør)
- Tagrummets ventilationsforhold (mulighed for at fjerne fugt)

Tilførsel af fugt til tagrummet begrænses bl.a. ved, at der er tilstrækkelig ventilation i de opvarmede rum – herunder vigtigst, at der er tilstrækkeligt fjernelse af indeluft/aftræk.

I SBI-anvisning 266- småhuse, indeklimate og energi, findes følgende tabel

...

På baggrund af det konstaterede og ovenstående, er det skønsmandens vurdering at udbedring i hovedtræk vil omfatte:

- Etablering af aftrækskanal fra bryggers
- Montering af kraftigere tætningsbånd ved loftlem, samt nødvendig justering af loftlemmen
- Etablering af tilstrækkelig ventilation ved tagfod dvs. 30/15mm, jfr. SBI-anvisning 273 – Tage.
- Etablering af tilstrækkelig ventilation ved kip dvs. 20/10mm eller ventilationsstudse, jfr. SBI-anvisning 273 – Tage
- Montering af ventilationsstudse i spærfag ved grater og skotrender jfr. SBI-anvisning 273 – Tage, særligt figur 18 (Figur 2 i denne erklæring)

Inkl. stillads og nødvendige folgearbejder såsom reparation af understrykning mm.

Omkostningen forbundet med ovenstående, vurderes samlet at udgøre kr. 95.000 ex moms."

Af syn og skøn af 26/2 2025 fremgår bl.a.:

"Supplerende spørgsmål (i mail af 20.2.2025):

Det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 3, at skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmålet har taget udgangspunkt i gældende regler og anvisninger omkring ventilation i tagrum.

Skønsmanden oplyser, at der ud fra SBI anvisninger er en teoretisk risiko for fugtskader som følge af ventilationsforholdene.

Ved skønsmandens besigtigelser er der ikke konstateret nedbrud i lægter og spær nogle steder som følge af ventilation.

Skønsmanden bedes, på baggrund af dette samt ejendommens alder, vurdere om der er en konkret risiko for, at der vil opstå fugtskader i tagrummet som følge af de nuværende ventilationsforhold.

Svar på supplerende spørgsmål:

Af BygErfa blad (29) 03 07 24 – *Svampevækst i trækonstruktioner*, fremgår følgende:

De fleste svampe foretrækker temperaturer omkring 15-25 °C. Enkelte (fx korkhat) trives bedst ved høje temperaturer, fx tagkonstruktioner med sort tagdækning, mens andre kan vokse ved lavere temperaturer, fx Ægte Hussvamp som er varmekølsom. Ved temperaturer under ca. 5 °C er kun ganske få svampearter stadig aktive (fx Viftesvamp).

Træfugtigheden skal i en periode være over 20 % for at svampe kan angribe sundt træ. Væksten går normalt i stå, hvis fugtindholdet bringes ned under 20 %. Visse svampe (blandt andet Gul Tømmersvamp) kan dog fortsat udvikle sig ved fugtindhold helt ned til 15 %. Hvis fugtindholdet i svampeangrebet træ bringes ned under 15 % træfugt, vil angrebet efter en tid gå i dvale. Medmindre der igen sker opfugtning, vil angrebet uddø efter en periode, der er afhængig af hvilken svampeart, der er tale om.

og

I uopvarmede tagkonstruktioner kan der i vinterhalvåret registreres træfugtighed op til 20 %, men da temperaturen er lav, sker der dog ikke noget - og i takt med forårets stigende temperatur falder fugtprocenten.

Det er, som nævnt i skønserklæringen af 14. januar 2025, skønsmandens vurdering at fugtforholdene i tagrummet skyldes utilstrækkelig ventilation. Som det også fremgår, er der registreret træfugt på væsentlig over de 20% som normalt anses som grænsen for svampevækst.

Det er skønsmandens erfaring, at der er stor variation i hvornår ugunstige ventilations og dermed fugtforhold medfører svampeangreb.

I det konkrete tilfælde, er det skønsmandens vurdering (baseret på erfaring fra lignende sager), at der er konkret risiko for svampeangreb (fugtskader), selvom de endnu ikke er opstået/konstateret."

Af selskabets mail af 12/6 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Som lovet får du her en tilbagemelding på din sag – jeg beklager behandlingstiden.

Jeg har gennemgået besvarelsen fra skønsmanden, og jeg kan forstå, at det er hans opfattelse, at der er en teoretisk risiko for fremtidige skader på tagkonstruktionen.

Henset til både alderen på konstruktionen og det forhold at der rent faktisk ikke er opstået skader, selvom ventilationsforholdene altid har været mindre end anbefalet, mener jeg at den egentlige og konkrete risiko kan være svær at få øje på.

En teoretisk risiko vil ikke i sig selv medføre at der er eller har været nærliggende risiko for skader, da du overtog ejendommen.

Jeg vil dog foreslå at vi finder en løsning på din sag, ved at vi dækker omkostningerne til at få etableret yderligere ventilation i tagkonstruktionen som en kulant erstatning. Du skal dog være opmærksom på, at etablering af yderligere ventilation, aldrig vil fjerne muligheden for at der kan dannes kondens fuldstændigt. Det er hverken en skade eller usædvanligt, at der kan opstå kondensdannelser i et koldt tagrum.

I besvarelsen har den sagkyndige begivet sig ud i en vurdering af ventilationsforhold i stueplan – i forhold til vurderingen af om der kan være yderligere damptryk fra stueplan op til tagrummet. Jeg kan i den forbindelse oplyse, at der ingen steder er krav om mekanisk ventilation i et almindeligt beboelseshus fra 1997. Når der er et oplukkeligt vindue i bryggers er det være tilstrækkeligt til at imødekomme krav om ventilation mm. for så vidt angår både tilførsel af ude luft og fjernelse af inde luft. Der er heller ikke konstateret skader relateret til dette.

Den udbedring som den sagkyndige beskriver omkring etablering af ventilation i bryggers, er derfor ikke relevant i forhold til dækningen under din ejerskifteforsikring, da forholdet ikke adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme, og ikke medfører skader eller risiko for skader, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Det samme angår loftlemmen, som er opført helt tidstypisk og hvor der heller ikke ses skader, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Skønsmanden har angivet en samlet pris på arbejderne, som dog desværre ikke er udspecificeret.

Jeg vil derfor foreslå, at du indhenter et tilbud på etablering af ventilation. Som det fremgår, skal der være ventilation ved både kip og tag fod. Det kan gøres på flere måder, men det billigste vil formegentlig være at der isættes studser. Du er velkommen til at indhente flere tilbud, på forskellige løsninger og sende dem til mig for en vurdering. Erstatningen vil skulle opgøres efter den billigste løsning. Når jeg har modtaget tilbuddet, vil jeg drøfte det med vores taksatorafdeling, i forhold til en vurdering af prisen. Hvis prisen vurderes at være uforholdsmæssig høj, vil der eventuelt skulle indhentes kontroltilbud, inden der kan opgøres en erstatning til dig.

Er der spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig."

Af klagerens mail af 20/6 2025 til selskabet fremgår bl.a.:

"Tak for tilbagemeldingen.

For det første, er jeg glad for at i vil dække ekstra ventilation på loftet (Det som skønsmanden har beskrevet i hans rapport)

Dog en lille kommentar til det du skriver - Du mener at det er en teoretisk risiko for skade.

Har du set nogle af alle de billeder der er vedhæftet sagen?

ALLE lægter der vender mod nord og vest, er plaskvåde, så vandet drypper af dem.

3.parten har også tydeligt beskrevet at fugten er skadeligt.

En af jeres egne skøns mænd har skrevet i en rapport han har lavet/skrevet , efter han har været ude ved mig 'Det er da helt vildt alt det fugt der er på det loft'

Det er bestemt ikke en teoretisk risiko.

Men sagen kørte i ankenævnet for forsikring.

De 'dømte' at at der skulle en 3.part ud og sige:

Er det skadeligt - Hvis ja - Hvad skal der til for at lave det - Og hvad koster det.

3.parten har været ude - Har sagt det er skadeligt og han har lavet en tydelig beskrivelse på hvad fugten skyldes samt hvad der skal laves og hvad det koster.

Han har detaljeret beskrevet, hvad fugten skyldes.

Det er jo ikke for sjov skyld/tilfældigt at han har beskrevet de ting med bryggers samt loftslommen.

Det er jo fordi at de er 'medskyldigt' i fugten i luftrummet - fordi der kan sive varm luft op i et koldt luftrum og derved kommer der fugt.

3.parten har jo gjort hvad han skulle og detaljeret beskrevet hvad der skal til for at få fugten i luftrummet væk.

Så skal vi da også lave alt det han har beskrevet.

Så fugten kan forsvinde - så der ikke kommer skade på huset.

Hvis man hurtigt vurderer de 3 ting han har beskrevet (Noget skal laves på luftrummet, Noget i bryggers samt noget med loftlemmen)

Så er det da klart det på luftrummet der er langt langt det dyreste at lave.

Det der skal laves i bryggers samt loftlemmen, er jo 'småpenge' i forhold til det der skal laves på loftet

3.parten har tydeligt beskrevet at 'bryggers' samt loftlemmen også skal laves for at få fugten væk.

Og en vigtig ting - Bryggerset ikke fra 1997 - Bryggerset er fra 2007!

Jeg vil gerne have denne sag afsluttet en gang for alle - Sagen har nu kørt i over 7 år.

3.parten har tydeligt beskrevet, hvad der skal til for at fugten forsvinder.

Lad os nu få det lavet som 3.parten tydeligt har beskrevet og forhåbenlig få lukket sagen."

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' for-

stås 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:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1997 – den 25/3 2018. Klageren anmeldte den 21/6 2019, at der var seks steder på loftet, hvor der var våde spær.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet, som den 7/2 2024 traf afgørelse under sagsnummer 100178. Nævnet fandt, at klageren havde antageliggjort, at den etablerede yderligere ventilation i tagkonstruktionen ikke havde været tilstrækkelig til at undgå skadelig fugt/kondens i tagkonstruktionen. Selskabet skulle på den baggrund bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhentede en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kunne be- eller afkræfte antagelsen og herunder beskrive, hvad der eventuelt skulle gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skulle herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Sagen er blevet indbragt for nævnet igen, da der er uenighed om omfanget af udbedringsarbejdet. Efter nævnet har truffet afgørelse i 100178, er der blevet afholdt isoleret syn og skøn og udarbejdet skønserklæringer af 14/1 2025 og 26/2 2025.

Selskabet har herefter i mail af 12/6 2025 anerkendt at dække omkostningerne til at få etableret yderligere ventilation i tagkonstruktionen som en kulant erstatning, men har afvist at dække etablering af ventilation i bryggers og forholdet omkring loftlemmen.

Klageren ønsker, at selskabet dækker de tre ting, som skønsmanden har beskrevet i sin rapport, der skal laves.

Klageren har anført, at skønsmanden har beskrevet, at der udover yderligere ventilation i tagkonstruktionen også skal laves ventilations i bryggers, da der kan sive varm luft op fra bryggers, der kan forårsage fugt i loftrummet, og også forholdet omkring loftlemmen, da der kan sive varm luft op ved denne, som også kan forårsage fugt i loftrummet. Klageren har henvist til, at det fremgår af rapporten fra skønsmanden, at det er disse ting, der skal til, for at løse problemet med fugten/vandet. Klageren har anført, at når skønsmanden beskriver, at årsagen til fugten/vandet på loftet er disse tre ting, så er det disse tre ting, der skal laves. Skønsmanden beskriver tydeligt i sin rapport at fugten/vandet er skadelig(t) for bygningen, og hvad årsagen er. Klageren har påpeget, at der ingenting stod om loftlemmen i tilstandsrapporten. Problemet med fugt/vand på loftet har været galt siden overtagelsen, så hvis problemet med loftlemmen har noget med vedligeholdelse at gøre, så har klageren påpeget, at det ikke er ham, der ikke har vedligeholdt den.

Selskabet har afvist dækning til etablering af aftrækskanal i bryggers og udgifter til tætning af loftlemmen, der er beskrevet i skønserklæring af 14/1 2025. Hvad angår aftrækskanal i bryggerset, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at det ikke er påvist, at manglende aftræk i bryggers er årsag til den periodevis kondens i tagrummet, og at det ikke er påvist, at manglende aftræk i bryggerset ved overtagelsen den 25/3 2018 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Selskabet har anført, at anbefalingen af aftrækskanal fra bryggers beror på en teoretisk vurdering af, hvordan man kan forbedre indeklimaet i beboelsedelen og derved begrænse opstigning af varm fugtig rumluft til loftrummet. Selskabet har påpeget, at skønsmanden i sin vurdering ikke har forholdt sig til, at indeklima/relativ luftfugtighed i beboelsedelen kan forbedres på andre måder – ligesom det ikke er påvist, at den relative luftfugtighed i beboelsedelen, herunder i bryggerset, er højere end forventeligt i tilsvarende ejendomme fra 1997. Selskabet har anført, der ikke tidligere har været anmeldt, at der skulle være problemer med fugtforhold/indeklima i bryggerset som følge af, at der ikke er etableret et aftræk i rummet. Det er heller ikke påvist, at fugtforholdene i tagrummet skyldes, at der ikke er en aftrækskanal i bryggerset. Selskabet har anført, at kondensdannelser i loftrummet ikke er begrænset til eller er

mere udtalt over bryggerset set i forhold til øvrige dele af samme tagflade. Selskabet har henvist til, at det fremgår af skønsmandens besvarelse, at fugtmålinger i tagrummet generelt er lidt højere på hele den nordlige tagflade end mod syd, hvilket er sædvanligt ved kondensdannelser, idet den nordvendte tagflade vil være koldere end den sydvendte. Bryggerset er placeret i ejendommens østlige hjørne. Hvad angår den utætte loftlem, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at det ikke er påvist, at den utætte loftlem er årsag til fugtforholdene i loftrummet, eller at der på overtagelsestidspunktet den 25/3 2018 var forhold ved loftlemmen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Loftlemmen er fra husets opførelse i 1997. Der er tale om en standard loftlem, som købes som en færdig pakke i diverse byggemarkeder. Loftlemmen er udført efter sædvanlig byggemetode. Tætningslisterne bliver med tiden utætte ligesom lemmen også kan have givet sig lidt i løbet af de 28 år. Selskabet har anført, at det hører under sædvanlig vedligeholdelse at påse, at loftlemmen fortsat holder tæt. Skønsmanden har ikke vurderet, at fugtforholdene er værre over loftlemmen end øvrige steder. Selskabet har anført, at skønsmandens besvarelse omkring loftlemmen må anses som en anbefaling til, hvordan tilførsel af varm indeluft til loftrummet kan begrænses.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den kulanceerstatning, som selskabet har tilbudt klageren til etablering af yderligere ventilation i tagkonstruktionen, er utilstrækkelig til at udbedre forholdet omkring fugt i tagrummet. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at forholdene omkring aftrækskanal i bryggers og utæt loftlem på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

22.

104079

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af syn- og skønserklæringen af 14/1 2025, at fugtforholdene i tagrummet i hovedtræk bestemmes af 2 forhold – tilførsel af fugt til tagrummet fra hhv. rumluft som trænger op nedefra og evt. vandindtrængning(nedbør) og tagrummets ventilationsforhold (mulighed for at fjerne fugt), og at det fremgår af syn- og skønserklæringen af 26/2 2025, at "det er, som nævnt i skønserklæringen af 14. januar 2025, skønsmændens vurdering at fugtforholdene i tagrummet skyldes utilstrækkelig ventilation". Nævnet finder herefter at måtte lægge til grund, at det er skønsmændens vurdering, at den væsentligste årsag til fugtgenerne i tagrummet er den utilstrækkelige ventilation og ikke den omstændighed, at der ikke er etableret ventilation i bryggerset eller at loftlemmen ikke lukker helt tæt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skade i tagkonstruktionen i ejerskifteforsikringens forstand som følge af fugtforholdene.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er sket følgeskader på andre bygningsdele som følge af, at der ikke er etableret aftrækskanal i bryggers eller at loftlemmen ikke lukker tæt. Nævnet bemærker, at tætning af loftlemmen efter nævnets opfattelse henhører under alm. vedligeholdelse.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings