Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 104412:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 29/9 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Jeg ønsker hermed at klage over Domus Forsikrings afgørelse af 28. januar 2025 og igen af 16. juni 2025, hvor det er vurderet, at der ikke foreligger nogen skade eller nærliggende risiko for skade i forbindelse med tagkonstruktionen på min ejendom ...
>
> Baggrunden for sagen er følgende:
> Ved huskøbet fremgik det af tilstandsrapporten, at både tagpap og undertag var udskiftet i 2012, og at tagpappen og undertaget havde en forventet restlevetid på henholdsvis 20 og 70 år. I forbindelse med planlagt indvendig renovering fik vi den 21. oktober 2024 foretaget en uvildig gennemgang af taget af byggerådgiverfirmaet ...
>
> Rapporten viste følgende alvorlige forhold:
> Fugtniveauer i spær og undertag på op til 23–26 %, hvilket ligger over det kritiske niveau for skimmeldannelse.
>
> Undertaget består ifølge [byggerådgivningsfirma] og taksator formentlig af de oprindelige plader fra 1971 – ikke fra 2012 som angivet. Reparationer af undertaget i forbindelse med tagpaparbejdet i 2012 er ikke udført korrekt og skaber risiko for svigt. Konstruktionen er utilstrækkeligt ventileret. Tagets tilstand er så dårlig, at det vurderes, at udskiftning er uundgåelig. Forsikringsselskabet afviser dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet, samt at der ikke foreligger dokumentation for en nærliggende risiko for skade. Denne vurdering er jeg uenig i.

2. 104412

Begrundelse for klagen:
Fejl i tilstandsrapporten: Det fremgår ikke korrekt, at undertaget er oprindeligt fra 1971. Dette er en væsentlig mangel, da det giver et forkert billede af ejendommens faktiske tilstand. Nærliggende risiko for skade: [byggerådgivningsfirma] og taksator dokumenterer begge højt fugtniveau i konstruktionen samt mangelfulde reparationer og ventilation. Disse forhold udgør en nærliggende risiko for skade, hvilket er dækket af ejerskifteforsikringen.

Præcedens fra lignende afgørelser: I fx sag nr. 95033 (2020) og nr. 98097 (2022) har Ankenævnet givet medhold i lignende sager, hvor undertagets dårlige stand – også uden aktuelle skader – blev anset som dækningsberettiget under nærliggende risiko.

Jeg anmoder Ankenævnet om at omgøre forsikringsselskabets afgørelse og anerkende, at der er tale om en nærliggende risiko for skade, som var til stede ved overtagelsen, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker, at selskabet anerkender, at der forelå en dækningsberettiget nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet – og at de dækker nødvendige udgifter til udbedring eller udskiftning af tagkonstruktionen, som følge heraf. Dette omfatter især udgifter til fjernelse og udskiftning af det defekte undertag og eventuelle følgearbejder, der er nødvendige for at bringe konstruktionen i forsvarlig stand."

Selskabets eksterne advokat har i brev af 24/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager opfordres (A) til at meddele, hvorvidt man opretholder klagen og i bekræftende fald præcisere sine indsigelser, i lyset af klageafdelingens afgørelse af 5. november 2025 (bilag B). Fastholder klager klagen vil Domus Forsikring, efter at klager har præciseret sine indsigelser, fremkomme med supplerende indlæg."

Klageren har i brev af 1/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg bekræfter hermed, at jeg opretholder min klage over Domus Forsikring A/S' afvisning af dækning vedrørende de ukorrekte oplysninger om tagkonstruktionen i tilstandsrapporten og de deraf følgende forhold. Nedenfor præciserer jeg mine indsigelser i lyset af selskabets afgørelse af 5. november 2025 (bilag B).

1. Objektiv fejl i tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten angiver, at taget – herunder undertag/pladelag – blev udskiftet i 2012. Domus Forsikring bekræfter nu, at dette ikke er korrekt: Der blev alene pålagt et nyt lag overpap, mens hele undertaget/pladelaget fortsat er det oprindelige fra 1971.

Dette er en objektiv og væsentlig fejl i tilstandsrapporten, som jeg som køber ingen mulighed havde for at kende til. Fejlen påvirker vurderingen af tagets faktiske opbygning, risiko og restlevetid og udgør efter min opfattelse et dækningsberettiget forhold.

Oplysningen om, at tagkonstruktionen skulle være renoveret i 2012, har en direkte betydning for min risikovurdering, da et tag fra 2012 ikke kan forventes at have de samme tekniske svagheder

som en konstruktion fra 1971. Når fugtrisikoen viser sig at stamme fra en konstruktion, som fejlagtigt er oplyst som ny, er der tale om et skjult forhold, som ejerskifteforsikringen netop skal dække.

2. Dokumenteret fugt over kritisk niveau – og muligvis højere end målt
Både [byggerådgivningsfirma] (oktober 2024) og Domus' egen taksator (januar 2025, bilag A) måler fugt i pladelaget på 23–26 %.

Domus' taksator oplyser udtrykkeligt, at 26 % er indstiksmålerens maksimumværdi, og at instrumentet ikke kan registrere højere fugt. Den registrerede værdi på 26 % er derfor ikke udtryk for den faktiske fugt i pladelaget, men blot det højeste målelige niveau – en teknisk topgrænse.

At fugtniveauet overstiger måleudstyrets maksimum gør det uforeneligt med betegnelsen 'tidstypisk'. Tidstypiske forhold indebærer fugtniveauer, der ligger inden for konstruktionsstandarder for perioden; fugt på eller over måleudstyrets maksimum passer ikke ind i denne kategori.

Dette indebærer, at:
• Fugtniveauet kun kan være lig med eller højere end 26 %
• Den målte værdi er et minimumsniveau
• Den reelle opfugtning kan være væsentligt mere omfattende end dokumenteret

Når både [byggerådgivningsfirma] og Domus' taksator rammer målerens øvre grænse, indikerer det fugtniveauer betydeligt højere end de 26%, hvilket efter alle relevante fagkilder (SBi 204, TI 54 og DS/EN 335) ligger i kategorien kritisk til direkte nedbrydende.

Det afgørende er således ikke den præcise fugtprocent, men at fugtniveauet ligger i et interval, hvor alle tekniske kilder entydigt beskriver risiko for nedbrydning – uanset om fugten stammer fra kondens eller andre kilder.

Dette understøttes af [byggerådgivningsfirmaets] observationer af:
• Kondensophobning
• Mangelfuld isolering
• Utilstrækkelig dampspærre
• Tidligere uprofessionelle reparationer
• Forhold i tagkonstruktionen, der fremmer fugtophobning

Samlet peger dette på en fugtteknisk ubalance, som ikke burde forekomme i et tag, der ifølge tilstandsrapporten skulle være renoveret i 2012.

3. Taksators egne observationer understøtter risikoen
Domus' taksator dokumenterer desuden:
• Fugt i pladelaget på målerens maksimum (26 %)
• Sparsom isolering (95 mm)
• Mulig utæt eller perforeret dampspærre fra 1971
• Kondensophobning i konstruktionen
• Tidligere reparationer i pladelaget
• Ukendt (muligvis oliehærdet) pladematerialе

Samlet viser disse observationer, at tagkonstruktionen i praksis fremstår som en oprindelig 1971-konstruktion med ældre materialer, mangelfuld isolering og utidssvarende dampspærre – altså markant anderledes end det, der er oplyst i tilstandsrapporten. Dette forhold går direkte til kernen af ejerskifteforsikringens formål, nemlig at dække skjulte forhold, som køber ikke har haft mulighed for at opdage på baggrund af rapportens oplysninger.

Det afgørende er derfor ikke de enkelte forhold, men at tagkonstruktionen som helhed er fejlbeskrevet som værende renoveret i 2012, hvilket den dokumenterede fugtrisiko netop udspringer af.

Fejloplysningen vedrørende tagets alder og opbygning betyder, at jeg som køber ikke har haft mulighed for at vurdere den reelle risiko i en konstruktion, som efter rapportens oplysninger burde have haft nutidige fugttekniske egenskaber.

Konklusion
Jeg fastholder klagen på følgende grundlag:
1. Tilstandsrapporten indeholder en væsentlig og skjult faktuel fejl om tagets opbygning og alder, som jeg ikke havde mulighed for at opdage.
2. Der er dokumenteret kritisk fugtniveau på 23–26 %, hvor 26 % er måleudstyrets maksimum, og det reelle niveau kan være højere.
3. Domus Forsikring har ikke tilbagevist de faktiske målinger eller forholdene, men alene forsøgt at omfortolke dem.

På denne baggrund anmoder jeg Ankenævnet for Forsikring om at omgøre selskabets afvisning."

Selskabets eksterne advokat har den 5/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I anledning af klagers seneste indlæg fremlægges, som sagens bilag C, police med forsikringsbetingelser, hvoraf fremgår, at klager i forbindelse med købet af ejendommen tegnede en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Overtagelsesdagen var den 1. maj 2023.

I anledningen af klagers supplerende bemærkninger og klagen i øvrigt bemærkes følgende.
oooOOOooo
I forbindelse med undersøgelserne af klagers ejendom, er der ikke konstateret nogle konkrete skader på taget eller som følge at tagbelægningen/undertaget.

Klager overtager ejendommen den 1. maj 2023 og anmelder forholdet til ejerskifteforsikringen den 13. november 2024, med hændelsesdato den 21. oktober 2024. Det er således 1,5 år efter, at klager overtager ejendommen.

Videre anmelder klager forholdet i forbindelse med, at klager har været i gang med at undersøge om tagkonstruktionen kan efterisoleres, og ikke på grund af konkrete skader. Klager oplyser, at fugtindholdet i spær er målt op til 23,2 %.

Klager har fremsendt en rapport fra [byggerådgivningsfirma] dateret 23. oktober 2024, og Domus Forsikrings taksator har besigtiget klagers ejendom den 10. januar 2025.

Ved klagers anmeldelse har klager også fremsendt et udklip, som ligner det er fra en undersøgelse/rapport/udtalelse fra en sagkyndig, men uden den fulde rapport/udtalelse er fremsendt. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke forholde sig til, om der er udarbejdet yderligere rapporter, og/eller hvad indholdet heraf måtte være.

Der er tale om et enfamiliehus fra 1971 med fladt tag af tagpap. Tagkonstruktionen er udført med ventilation i udhænget og 95 mm isolering over beboelsen.

Det fremgår at rapporten fra [byggerådgivningsfirma] er udarbejdet i forbindelse med planer om ombygning og renovering af ejendommens indvendige overflader, men ikke renovering af tagkonstruktionen. Dette stemmer ikke helt overens med klagers egne oplysninger om, at det blev konstateret i forbindelse med undersøgelse af efterisolering af tagkonstruktionen.

[Byggerådgivningsfirmaet] har nedtaget brædderne i udhænget og undersøgt tagkonstruktionen over beboelsen. Nærmere bestemt er undersøgelsen foretaget over badeværelset.

Ved Domus Forsikrings taksators besigtigelse af klagers ejendom blev tagkonstruktionen besigtiget fra yderkanten af udhænget og ikke inde ved selve bygningen.

I forbindelse med en renovering af tagbelægningen kan det ofte gøres på to måder. Den første måde er, at man vurderer, at det eksisterende tagpap og underlag generelt fremstår i god stand således, at man blot kan brænde et nyt lag tagpap ovenpå det eksisterende tag. Dette kan eventuelt gøres samtidig med lokale reparationer/udskiftning af underlaget, hvis der måtte være skader fra tidligere.

Den anden måde er ved at udskifte både underlag, underpap og overpap. Det gør man ofte når det eksisterende tagpap og underlag er i så dårlig stand, at der ikke blot kan foretages partielle reparationer og brændes et nyt lag tagpap på.

På klagers ejendom ses det, at der blot er etableret et nyt lag overpap oven på det gamle tagpap, og der er foretaget lokale reparationer at underlaget.

Da man har valgt denne løsning, må det forventes at det eksisterende tagpap og underlag generelt var i god nok stand til, at det kunne udføres på den måde.

<u>Lunker og utætheder</u>
[Byggerådgivningsfirmaet] oplyser, at tagpappen umiddelbart er intakt og tæt men, at der er fundet ca. 24 lunker på tagfladen.

Domus Forsikrings taksator kunne ligeledes konstatere lunker på taget, og et enkelt sted med en utæthed ved tagfoden mod nord. Foruden den ene utæthed mod nord, kunne Domus Forsikrings taksator ikke konstatere utætheder i tagpappet, og indvendigt var der ikke nogen tegn på vandindtrængen, som følge af et utæt tag.

Der kunne ikke måles forhøjede fugtniveauer i lofterne. I bryggerset kunne der ses fugtplamager fra tidligere utætheder. Domus Forsikrings taksator vurderede, at plamagerne var af ældre karakter og formentlig grundet anmærkningerne omkring skorsten mellem bryggers og stuen.

I tilstandsrapporten fremgår følgende:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Sternbeklædning/sternbrædder er under nedbrydning rundt om huset. Ses f.eks. mod vest over overdækket terrasse.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
2		Underbeklædning er løse mod øst.	-	Underbrædder/-beklædning beskriver den beklædning, som sidder på undersiden af tagudhæng. Forholdet skønnes ikke at udvikle sig
3		Tagpappen har større lunker, fordybninger og vandansamlinger.	Dette medfører stillestående vand på tagfladen og dermed en øget nedslidning og forringet restlevetid.	-
4		Afdækning på begge skorstene er nedslidt og revnet, samt fremstår de med frostsprængte fuger.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

BEBOELSE - Stueplan - Trapperum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er fugtskjolder på loftet.	-	Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være tale om ældre fugtskjolder fra tidligere utætheder/vandskader.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, da klager har haft mulighed for at undersøge anmærkningerne nærmere og været bekendt med dem inden klagers overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der både er større lunker på taget med vandansamlinger, og at der er ældre fugtskjolder på loftet i bryggerset/trapperummet.

Klager har derfor været bekendt med både lunker og fugtskjolderne inden klager overtog ejendommen, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker udbedringen heraf. Anmærkningen vedrørende lunker er markeret med et gult hus, der udgør en alvorlig skade, og som kan udvikle sig fremover såfremt det ikke udbedres.

For god ordens skyld kan Domus Forsikring oplyse, at lunker i sig selv ikke udgør en skade under ejerskifteforsikringen.

Derudover fremgår det også af købsaftalen, at sælger afslutter påbegyndt arbejde på skorstenene inden klagers overtagelse af ejendommen, hvorefter klager kan bringe det i orden for sælgers regning, dog max 25.000 kr.

For så vidt angår den ene utæthed som Domus Forsikrings taksator kunne konstatere, så kan denne udbedres for under 5.000 kr., som er ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Da udbedringen er under bagatelgrænsen, er det ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Tidligere reparationer

Derudover oplyser [byggerådgivningsfirma], at der i forbindelse med lægning af ny tagpap i 2012 er foretaget omfattende reparationer i tagets pladelag. Der er alene åbnet til konstruktionen i et enkelt område, hvor der kan ses at være monteret ny understøtning at tagplader i et enkelt område. Dette ses dog ikke i sig selv at udgøre omfattende reparationer af pladelaget, og det er ikke undersøgt nærmere, i hvilket omfang der faktisk er foretaget lokale reparationer/understøtning, da taget er fladt, og man dermed har begrænset udsyn i konstruktionen.

Derudover oplyser [byggerådgivningsfirma], at reparationerne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det at reparationer ikke er udført håndværksmæssigt korrekt udgør ikke i sig selv en skade, og der kan ej heller konstateres nogen skader.

Domus Forsikrings taksator kan ikke se, at reparationerne ikke er udført korrekt, eller at de medfører skader, da man normalt udfører lokale reparationer ved at udskifte den del af pladen som er skadet med en ny, og derefter understøtte den nye tilpassede plade. Hverken over eller under den synlige reparation ses der ikke at være nogle skader.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke, at tidligere udbedringer ikke er udbedret håndværksmæssigt korrekt, såfremt det ikke har medført nogle skader på bygningen, hvilket ikke ses at være tilfældet. Derudover fremgår det ikke, hvordan reparationerne er udført forkert, og hvilke konkrete skader det måtte have medført.

Der ses derfor ikke at være noget som ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning til.

Manglende ventilation og fugtniveauer

Videre oplyser [byggerådgivningsfirmaet], at der ikke er tilstrækkelig ventilering af tagkonstruktionen, da der alene er ventilation ved yderkanten af udhænget. Dette medfører at der kan måles et fugtindhold i spær på 23,2% i tagets perferi, og [byggerådgivningsfirmaet] formoder, at der vil være højere fugtniveauer længere inde over selve bygningen.

Domus Forsikrings taksator har besigtiget tagkonstruktionen fra udhænget og ikke over selve beboelsen. Her kunne vores taksator måle 17% fugt i spær, som var normalt for årstiden og 26% fugt i pladelaget. Der kunne ved besigtigelsen ses fugt/frost i pladelaget og øverst, hvor pladelaget ligger af på spærene. På trods af fugt kunne der ikke konstateres råd, svamp, nedbrud eller andre skader som følge af høje fugtniveauer.

Det er Domus Forsikrings taksators vurdering, at der er tale om tidstypisk kondens i forhold til hvordan konstruktionen er blevet opført, men som ikke har medført nogle skader på bygningen på nuværende tidspunkt.

Bygningen er fra 1971 og fremstår med meget lidt isolering over selve bygningen, og slet ikke nogen isolering i udhænget, hvor igennem ventilationen sker. Tagkonstruktionen er kun isoleret med

95 mm mineraluld, hvor der ses at være udlagt crepepapir på, hvilket var typisk på opførelsestidspunktet. Crepepapir er diffusionsåbent, hvorfor varm luft fra beboelsen kan trænge igennem og sætte sig på undersiden af pladelaget/toppen af spær.

Domus Forsikrings taksator bemærker, at pladelaget kan være olieimprægnerede plader. Hvis der er tale om olieimprægnerede plader, så vil man ved måling af fugt få højere måleniveauer end der faktisk er til stede, grundet behandlingen af pladerne. Af byggesagen fremgår det at loftet er udført med alukraft, hvilket var en tidstypisk dampspærre på daværende tidspunkt.

Dampspærre har på nuværende tidspunkt været i konstruktionen i over 50 år, og det kan derfor ikke forventes, at den fremstår tæt og/eller uden gennemførsler/huller som er kommet/etableret gennem tiden.

Grundet dette har varmt luft mulighed for at trænge op gennem konstruktionen til det kolde tagrum, hvor det vil medføre, at der dannes periodevis kondens. Særligt over badeværelser vil man kunne forvente opstigende varm luft og kondensdannelse, hvor begge undersøgelser og målinger er foretaget.

Tagrummet er ventileret gennem en luftspalte yderst i udhænget, hvorfor varm luft til dels også kondenserer over udhænget, hvor der ikke er nogen isolering.

Ventilationsspalten ses at være hele vejen rundt i udhænget og er af Domus Forsikrings taksator vurderet til at kunne ventilere tagkonstruktionen, som den har været opført.

Hvis der ikke havde været tilstrækkelig ventilation, så ville der på nuværende tidspunkt, over 50 år efter bygningens opførelse være opstået råd, nedbrud eller andre skader som følge af manglende ventilation, hvilket ikke ses at være tilfældet.

Den kondens der periodevis opstår, har ikke medført nogen skader, da den har kunnet bortventileres og udtørre naturligt. Kondens der opstår ud over dette må henregnes en tidstypisk dampspærre, som ikke længere må forventes at være fuldt funktionsdygtig, men som ved Domus Forsikrings besigtigelse, over 1,5 år efter klagers overtagelse, fortsat ikke ses at have medført nogle konkrete skader på bygningen. Hverken på underpladerne, lofterne eller trækonstruktionen.

På baggrund af ovenstående ses klagers bygning ikke at have nedsat ventilation, og de fugtniveauer der kan måles vurderes at skyldes periodevis kondens, som ikke har medført nogen skader på bygningen.

<u>Undertagets alder</u>
For så vidt angår undertagets alder, gør klager gældende, at undertaget ikke er fra 2012, men i stedet generelt ses at være fra bygningens opførelse i 1971, i modsætning til, hvad der fremgår af tilstandsrapportens side 8, der omhandler tagets restlevetid.

Sælger har i oplysningsskemaet oplyst at taget blev skiftet i 2012.

Det er ejerskifteforsikringens vurdering, at der er blevet pålagt et nyt lag tagpap ovenpå det eksisterende i 2012, og at eventuelle utætheder/skader som var til stede på daværende tidspunkt er blevet partielt udbedret.

For god ordens skyld kan Domus Forsikring oplyse, at et tagpaptag generelt ikke har et konkret undertag. Tagpap består som udgangspunkt af ét lag overpap, ét eller flere lag underpap, afhængigt af, om der er brændt flere lag pap på løbende gennem tiden, så det gamle overpap er gjort til underpap i stedet, og derunder er tagpappet monteret på underlagsbrædder eller plader.

Domus Forsikring formoder derfor, at det undertag som klager omtaler, er pladelaget under tagpappet.

At det af tilstandsrapporten fremgår at undertaget er fra 2012, men egentlig er fra bygningens opførelse i 1971, udgør ikke i sig selv en skade under ejerskifteforsikringen. De oplysninger der fremgår, er alene et tabelopslag, vedrørende statistisk restlevetid, og er baseret på de oplysninger den byggesagkyndige har tilgængelige.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke det, at den konkrete restlevetid på tagbelægningen/undertag måtte vise sig at være en anden end, hvad der fremgår af tabelopslaget i tilstandsrapporten. Dette fremgår af forsikringsbetingelserne.

Det samme gør sig gældende såfremt der ved en fejl fremgår, at der måtte være undertag, men dette måtte vise sig ikke at være tilfældet. Tagpaptag er en tæt tagbelægning, og kræver ikke at der er etableret undertag. I øvrigt ville et potentielt undertag ikke kunne skiftes, uden at overtaget også blev skiftet.

Da restlevetiden for overtaget er lavere end undertaget ses klager derfor ikke at have et økonomisk tab som følge heraf.

Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde at dække en forkert oplyst restlevetid/udskiftningstidspunkt i tilstandsrapporten, da det ikke i sig selv udgør en skade eller et dækningsberettigende forhold.

<u>Udvidet dækning</u>
For så vidt angår klagers udvidede dækning, så ses der ikke at være tale om nogle ulovlige konstruktioner. Ventilationen vurderes at opfylde BR66, og der ses ligeledes ikke at være dannet skadelig kondens i tagkonstruktionen.

Forholdet afvises også under klagers udvidede ejerskifteforsikring.

<u>Kendelser ved Ankenævnet for Forsikring</u>
Klager har afslutningsvist i sin klage henvist til to kendelser fra Ankenævnet for Forsikring.

Den første kendelse 95033 omhandler en bygning fra 2003 med konkrete skader på undertaget i form af huller fra undertagsstrammere som ikke var anmærket i tilstandsrapporten. Tagbelægningen er falstagsten, som er en åben tagbelægning, hvorfor undertaget skal kunne tage det vand, der kommer ind gennem tagstenene.

Den anden kendelse 98097 omhandler en bygning fra 2002 med vingetegl og hvor undertaget var monteret forkert, således at vand blev ledt direkte ind i tagrummet og medførte vandindtrængen i boligen i stedet for at vand blev ledt videre ned af undertaget og ud ved tagfoden.

Kendelserne omhandler begge nyere huse fra omkring 2000, med en åben tagbelægning og konkrete skader på undertaget, som medførte vandindtrængen.

Klagers bygning er væsentlig ældre, tagbelægningen er lukket, og der ses ikke at være nogle konkrete skader på taget, som har medført vandindtrængen i selve beboelsen.
oooOOOooo
Med henvisning til det ovenfor anførte, gøres det således gældende at klager ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold."

Klageren har i brev af 4/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder hermed min klage over Domus Forsikring A/S' afvisning af dækning.

Nærværende indlæg er mit svar på indklagedes indlæg til Ankenævnet og har til formål at præcisere de centrale uenigheder i sagen. Sagen vedrører ikke almindeligt vedligehold, ælde eller forbedringsarbejder, men en objektiv og væsentlig fejloplysning i tilstandsrapporten om tagkonstruktionens opbygning, kombineret med dokumenteret nærliggende risiko for skade i netop den fejloplyste og skjulte konstruktion.

1. Sagens karakter: Fejloplysning og dokumenteret nærliggende risiko – ikke manglende skade
Indklagede lægger afgørende vægt på, at der endnu ikke er konstateret råd, svamp eller egentlig nedbrydning. Dette bestrides ikke, men er heller ikke afgørende.

Ejerskifteforsikringen omfatter tillige forhold, der indebærer nærliggende risiko for skade, når risikoen er dokumenteret i en skjult bygningsdel. Manglende konstatering af endelig skade kan derfor ikke i sig selv begrunde afvisning.

Sagen vedrører en skjult del af tagkonstruktionen, hvor både uafhængig rådgiver ([byggerådgivningsfirma]) og indklagedes egen taksator har konstateret forhøjede og kritiske fugtniveauer i pladelaget over måleudstyret maksmåling (26%).

2. Oplysningen om tag/undertag fra 2012 er objektivt forkert og væsentlig
Tilstandsrapporten angiver, at taget – herunder undertag/pladelag – er udskiftet i 2012. Indklagede har bekræftet, at dette ikke er korrekt, idet der alene er pålagt et nyt lag tagpap, mens den underliggende konstruktion fortsat er oprindelig fra 1971.

Der er således tale om en objektiv fejloplysning, ikke en skønsmæssig vurdering. Oplysningen har haft direkte betydning for mit risikobillede som køber. En konstruktion fra 2012 kan med rimelighed forventes at have andre fugttekniske egenskaber end en konstruktion fra 1971.

Når det efterfølgende viser sig, at fugtproblematikken netop relaterer sig til den fejloplyste del af konstruktionen, er der tale om et skjult forhold, som ejerskifteforsikringen netop har til formål at dække.

3. Sammenhæng mellem sagens forløb og [byggerådgivningsfirmaets] vurdering
Det anføres, at der ikke skulle være sammenhæng mellem min redegørelse og [byggerådgivningsfirmaets] notat. Dette er jeg ikke enig i.

[Byggerådgivningsfirmaet] blev oprindeligt kontaktet i forbindelse med overvejelser om renovering og efterisolering. Tagkonstruktionen blev ikke inddraget, idet taget ifølge tilstandsrapporten var oplyst som renoveret i 2012.

I forbindelse med gennemgangen ønskede [byggerådgivningsfirmaet] at verificere isoleringsniveauet i tagkonstruktionen, hvorved det blev konstateret, at alene tagpappen var udskiftet i 2012, mens den øvrige konstruktion var oprindelig. [Byggerådgivningsfirmaets] notat udgør herefter en faglig vurdering af de faktiske og tekniske forhold.

4. Den dokumenterede fugt kan ikke karakteriseres som 'tidstypisk'
Både [byggerådgivningsfirmaet] og indklagedes egen taksator har målt fugt i pladelaget i niveauet 23–26 %. Indklagedes taksator har oplyst, at 26 % er måleudstyrets maksimumværdi, hvilket indebærer, at den registrerede værdi alene udgør et minimumsniveau.

Fugtniveauer i dette interval kan ikke karakteriseres som tidstypiske for en velfungerende konstruktion. Efter anerkendte byggetekniske kilder indebærer fugtniveauer over ca. 20 % risiko for mikrobiologisk vækst og nedbrydning.

5A. [Byggerådgivningsfirmaets] vurdering: dokumenteret fremadrettet risiko for omfattende vandskader
[Byggerådgivningsfirma] har i sin konklusion anført, at det ikke kan udelukkes, at kommende skybrud eller tøsne vil kunne forårsage store vandskader på ejendommen, hvis forholdene i tagkonstruktionen ikke udbedres.

Denne vurdering angår den fremadrettede byggetekniske risiko og baserer sig på de konstaterede fugtforhold i den skjulte del af tagkonstruktionen. Vurderingen vedrører således ikke, om der tidligere har været synlige skader, men om konstruktionen i sin faktiske og dokumenterede tilstand indebærer en nærliggende risiko for alvorlige følgeskader ved øget belastning.

5B. Indklagedes historiske og økonomiske argumenter kan ikke tillægges afgørende betydning
Indklagede har anført, at tagkonstruktionen har fungeret i ca. 50 år uden skade, og at klager derfor ikke har lidt et økonomisk tab, idet restlevetiden for tagbelægningen angiveligt er lavere end restlevetiden for undertaget.

Denne fremstilling er imidlertid ikke korrekt.

Tilstandsrapporten dokumenterer flere steder ældre fugtskjolder, som udtrykkeligt vurderes at stamme fra tidligere utætheder og vandskader. Der har således allerede forud for min overtagelse været konstateret vandpåvirkning af bygningen.

Hertil kommer, at der i 2012 blev foretaget indgreb i tagkonstruktionen i form af pålægning af nyt tagpap som reaktion på et fugt- eller vandskaderelateret forhold. Den underliggende konstruktion – herunder pladelag/undertag – blev imidlertid ikke udskiftet. På trods heraf er tag og undertag i tilstandsrapporten angivet som udskiftet i 2012.

Der har således ikke været tale om 50 års problemfri funktion, men om en konstruktion, hvor tidligere vandskader er konstateret, og hvor efterfølgende reparationer ikke har omfattet den underliggende bygningsdel, som i dag udviser kritisk fugt.

Det har væsentlig økonomisk betydning for en køber, om tagkonstruktionen reelt er fra 2012, eller om den i funktionel forstand er oprindelig fra 1971, uanset at der i 2012 alene er pålagt et nyt lag tagpap.

En tagkonstruktion, der i realiteten er fra 1971, må forventes at have helt andre fugttekniske egenskaber, levetid og risikoprofil end en konstruktion fra 2012. Dette forstærkes i nærværende sag af, at der både er foretaget kritiske fugtmålinger i den skjulte del af konstruktionen og gjort byggetekniske iagttagelser, som indikerer en forhøjet risiko for skade.

Både indklagedes egen taksator og den uafhængige rådgiver har dokumenteret forhøjede og kritiske fugtforhold i pladelaget. Hertil kommer, at [byggerådgivningsfirmaet] i sin konklusion har vurderet, at det ikke kan udelukkes, at kommende skybrud eller tøsne vil kunne forårsage store vandskader på ejendommen, hvis forholdene i tagkonstruktionen ikke udbedres.

Der er således ikke tale om en teoretisk eller abstrakt risiko, men om en konkret, sagkyndigt dokumenteret risiko for alvorlige følgeskader. Det er denne samlede risikoprofil – og ikke en isoleret betragtning om restlevetider – som er afgørende for vurderingen af bygningens byggetekniske og økonomiske værdi.

6. 'Olieimprægnerede plader' er en udokumenteret antagelse
Indklagede anfører, at pladelaget kan være olieimprægneret, hvilket skulle kunne påvirke måleresultaterne. Der foreligger imidlertid ingen dokumentation herfor.

Indklagede har samtidig lagt egne fugtmålinger til grund for vurderingen. Disse kan derfor ikke tilsidesættes alene ved henvisning til en udokumenteret antagelse.

7. Sagen vedrører ikke lunker eller tidligere anmærkede forhold
Klagen angår ikke lunker, kosmetiske forhold eller tidligere anmærkede fugtskjolder. Den vedrører en skjult konstruktion, hvor der er konstateret kritisk fugt i pladelaget, og hvor konstruktionens reelle opbygning ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

8. Ankenævnets praksis og de to tidligere afgørelser
Jeg har i sagen henvist til to konkrete afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring, som er fremlagt som bilag. Henvisningen sker ikke med henblik på at påstå, at de faktiske forhold er identiske med nærværende sag, men for at belyse de principper, som Ankenævnet tidligere har lagt afgørende vægt på i sager om ejerskifteforsikring.

I kendelse nr. 95033 lagde Ankenævnet vægt på, at der på overtagelsestidspunktet forelå forhold i en skjult tagkonstruktion, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, selv om der ikke var konstateret omfattende følgeskader i beboelsen. Nævnet lagde her afgørende vægt på de sagkyndige vurderinger af konstruktionens tilstand, herunder konstaterede svækkelser og fugtpåvirkning, samt på at forholdene ikke var anført i tilstandsrapporten og derfor ikke kendte for køber. Det forhold, at tagkonstruktionen havde fungeret i en årrække, og at der ikke var konstateret egentlige vandskader i beboelsen, blev ikke tillagt afgørende betydning.

13. 104412

I kendelse nr. 98097, som vedrørte Domus Forsikring A/S, anerkendte Ankenævnet, at et fejlkonstrueret undertag i en skjult del af tagkonstruktionen udgjorde et dækningsberettigende forhold, selv om skaden først manifesterede sig efter overtagelsen. Nævnet lagde her vægt på, at der forelå sagkyndig dokumentation for, at konstruktionen var udført byggeteknisk forkert, at der var konstateret forhøjet fugt og begyndende følgeskader, og at forholdet måtte anses for en skjult fejl, som køber ikke havde haft mulighed for at afdække på overtagelsestidspunktet.

Fælles for de to afgørelser er, at Ankenævnet har lagt vægt på følgende momenter:
• om tilstandsrapporten har givet køber et forkert eller ufuldstændigt risikobillede,
• om det omtvistede forhold vedrører en skjult konstruktion, som ikke var tilgængelig for visuel kontrol,
• om der foreligger sagkyndig dokumentation for skade eller nærliggende risiko for skade,
• om vurderingen af dækning skal ske ud fra en byggeteknisk helhedsvurdering frem for ud fra abstrakte betragtninger om restlevetid, alder eller manglende hidtidige følgeskader.

Disse principper er direkte overførbare på nærværende sag. Tilstandsrapporten indeholder en objektivt forkert oplysning om tagkonstruktionens opbygning og alder, hvilket har stillet mig som køber i et forkert risikobillede. Forholdet vedrører en skjult del af tagkonstruktionen, og der foreligger sagkyndig dokumentation for kritisk fugt og en nærliggende risiko for omfattende vandskader.

Det forhold, at der endnu ikke er konstateret omfattende følgeskader i beboelsen, kan efter Ankenævnets praksis ikke i sig selv føre til afvisning, når der foreligger dokumentation for, at konstruktionen i sin faktiske tilstand indebærer en nærliggende risiko for skade.

Samlet konklusion
Tilstandsrapporten indeholder en væsentlig og objektiv fejloplysning om tagkonstruktionens opbygning og alder. Der er dokumenteret kritisk fugt i netop den fejloplyste del af konstruktionen. Forholdet var skjult og ikke muligt for mig som køber at kende til, og risikoen for skade er dokumenteret af både uafhængig rådgiver og indklagedes egen taksator.

Dette falder klart inden for ejerskifteforsikringens formål.

Anmodning
På denne baggrund anmoder jeg Ankenævnet for Forsikring om at omgøre Domus Forsikring A/S' afvisning af dækning."

Klageren har i brev af 26/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

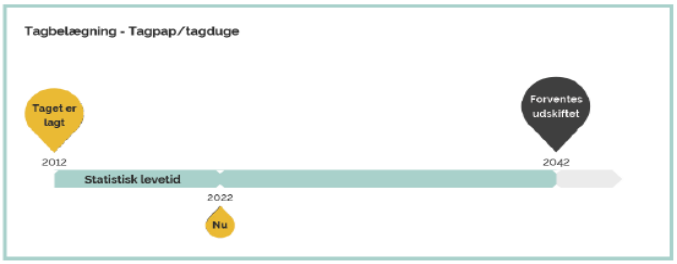
"Jeg fastholder hermed min klage over Domus Forsikring A/S' afvisning af dækning og som afsluttende indlæg vil jeg tilføje en faglig udtalelse fra tømrer, der har besigtiget tagkonstruktionen (Bilag – Faglig udtalelse vedrørende tagkonstruktion …). Inspektionen bekræfter, at de bærende og konstruktive dele af taget fremstår som oprindelige, og at det alene er den udvendige tagbelægning (tagpap), der er fornyet. Det fremgår videre, at tagkonstruktionen i byggeteknisk forstand ikke kan anses for udskiftet, når den underliggende konstruktion er bevaret.

Denne vurdering er i overensstemmelse med [byggerådgivningsfirmaets] gennemgang (… - Notat vedr. tag), som ligeledes lægger til grund, at tagets væsentlige konstruktion er oprindelig, og samtidig dokumenterer kritiske fugtforhold i netop disse dele. Samlet viser de to uafhængige vurderinger, at der er tale om en ældre tagkonstruktion med dokumenteret fugtrisiko, hvilket er uforeneligt med oplysningen om, at taget er udskiftet i 2012, som angivet i tilstandsrapporten (bilag 104412_Tilstandsrapport …).

Anmodning
På denne baggrund fastholder jeg min klage og anmoder om, at Ankenævnet for Forsikring omgør Domus Forsikring A/S' afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 25/10 2022:

"





…

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Sternbeklædning/sternbrædder er under nedbrydning rundt om huset. Ses f.eks. mod vest over overdækket terrasse.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-
2		Underbeklædning er løse mod øst.	-	Underbrædder/-beklædning beskriver den beklædning, som sidder på undersiden af tagudhæng. Forholdet skønnes ikke at udvikle sig
3		Tagpappen har større lunker, fordybninger og vandansamlinger.	Dette medfører stillestående vand på tagfladen og dermed en øget nedslidning og forringet restlevetid.	-
4		Afdækning på begge skorstene er nedslidt og revnet, samt fremstår de med frostsprængte fuger.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.	-

15. 104412

...

BEBOELSE - Stueplan - Trapperum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er fugtskjolder på loftet.	-	Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være tale om ældre fugtskjolder fra tidligere utætheder/vandskader.

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Nyt tag 2012 ikke selvbyg. vinduesparti i stuen 2012.

"

Det fremgår af notat af 23/10 2024 fra et byggerådgivningsfirma rekvireret af klageren:

> "[Byggerådgivningsfirmaet] har besigtiget ejendommen den 21. oktober i forbindelse med planer om ombygning og renovering af ejendommens indvendige overflader. Det blev understreget, at den planlagte renovering ikke omfatter tagarbejde. Under besigtigelsen blev taget inspiceret for at kortlægge husets isoleringsstandard, og ejeren har med henvisning til tilstandsrapporten oplyst, at der ikke er væsentlige anmærkninger på hverken tagpappen eller konstruktionen.
>
> Ved købet af ejendommen var et af overvejelsespunkterne netop, at taget allerede var blevet renoveret og vurderet til endnu at have en levetid på min 20 år, hvilket gjorde det muligt for ejeren at fokusere på indvendig renovering uden en stor ekstra udgiftspost til taget. Det blev bekræftet, at der i 2012 var blevet lagt nyt tagpap på ejendommen, og med en forventet levetid på 30 år burde taget kunne holde yderligere cirka 20 år. Ejeren planlægger derfor at ombygge og indrette ejendommen efter familiens behov uden at bekymre sig om udgifter til taget i den nærmeste fremtid.
>
> **Metode**: Taget blev undersøgt udvendigt og indvendigt ved at åbne stern, samt udhængsplade på husets østside. Undersøgelsen blev udført i klart vejr uden nedbør.
>
> **Tilstand af tagpap**: Tagpappen fremtræder umiddelbart intakt og tæt, men der er fundet ca. 24 lunker (lavninger) på tagfladen, hvor tagpladen under tagpappen er eftergivende. Lunkerne er målt til at have en dybde på 25-40 mm, og der stod vand i de fleste af dem.
>
> **Tidligere reparationer**: Ved åbning af tagets stern blev det konstateret, at der, formodentlig i forbindelse med lægning af ny tagpap i 2012, er udført omfattende reparationer i tagets pladelag. Reparationerne er udført ved at dele af tagpladen er skåret ud, hvorefter der er ilagt tilskårne pladestykker, båret af lægtestumper, som et fastskruet gennem den omkringliggende tagplade. Disse reparationer er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket medfører at den senere lagte tagpap ikke er tilstrækkeligt understøttet.

Tilstand af undertag/tagplade: Tagpap er lagt på tagplader, en art spånplade, som tilsyneladende er forsøgt repareret for rådskader i forbindelse med lægning af nyt tagpap. Pladelaget vurderes at være væsentligt ældre end tagpaplaget. Formentligt er der tale om de oprindelige undertagsplader fra husets opførelse.

Ventilation: Det er konstateret at tagkonstruktionen er utilstrækkeligt ventileret. Udhængets underside er inddækket med krydsfinerplader, med en smal sprække langs kanten for ventilation.

Fugtmålinger: Fugtindholdet i spær blev målt op til 23,2%, hvilket er over det kritiske niveau. Målinger er foretaget i tagets periferi, og der må derfor forventes at være højere fugtniveau længere inde i taget.

Isoleringsstandard: Den oprindelige isolering består af 95 mm mineraluld, som ligger pænt, men er dækket af asfaltpap, som hæmmer bortventilering af fugt fra isoleringen. Der er ikke udført efterisolering.

Konklusion: Konstruktionen bærer præg af længere tids opfugtning, og der er målt så høj fugtighed i konstruktionen, at det overstiger det kritiske niveau for skimmeldannelse. De dårligt udførte reparationer, vi har identificeret, er spredt over hele husets centrale del, og vil ikke kunne udbedres uden fjernelse af hele tagets paplag. Den tydeligt mangelfulde ventilation burde have været opdaget og udbedret i forbindelse med lægning at ny tagpap i 2012. Det kan ikke udelukkes at kommende skybrud eller tøsne vil forårsage store vandskader for huset.

Denne inspektion peger på en række konstruktionsfejl og dårligt udførte reparationer, hvilket betyder at taget er i så dårlig stand, at udskiftning vurderes uundgåelig.
[Fotos]
Spor efter tidligere reparation:
Tagplade gennemhullet af søm, og eftermonteret lægtestump til understøtning af ilagt reparationsstykke. Arbejdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt

Oprindelig isolering et tildækket med vindpap.
[Fotos]
Fugtniveauer op til 23,3 % målt i konstruktionen."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 10/1 2025:

"Taksatorbeskrivelse:
Der var en del lunker i tag her og der som FT oplyst at der var blødt under, det var svært at mærke fordi der var is i lunker på besigtigelsen, men det virket blødt nogen steder, forhold er anmærket i TR punkt 3.
…
Der blev ikke fundet skader på pappen, andet end et sted ved Stern mod nord, FT har ingen vandindtrængen haft.
…
Det eneste sted der blev fundet skader på pappen, er her mod Stern nord, der kunne ikke konstateres vandindtrængen, udbedring vil være at lukke hul med Tagtæt, udgift på 800 kr.
…

FT har fået taget udhængsplader ned her, grundet de vil efter isolere, det er grunden til anmeldelse.
…
Der har været taget hul på udhængsplader (rød streg) med kig i rød pils retningen, for at se op under tagkonstruktionen, jeg kunne ikke se råd eller nogen forkert konstruktion.
…
Tagplader som pap ligger på var meget opfugtet max måling på 26% med indstiksmåler, som er højeste måling den kan foretage, der kunne ikke ses nedbrydning i plader, plader var et ukendt produkt for mig. Taks kollega har oplyst plader muligvis kan være oliehærdede plader efter vi har talt om sagen grundet klage. Fugtmålinger på oliehærdede plader vil ikke være retvisende, fordi målinger vil fremstå højere.
…
Spær var fugt 17% som er normalt for vejr og årstid.
…
Ingen isolering over tagudhæng men fri adgang til isoleret tagrum for ventilering.
…
Indvendigt:
Der var spor at fugt i loft bryggers, dette vurderes at være fra før tagudskiftning i 2012 og anmærket i tilstandsrapport.
…
Der var normal fugt i loft i bryggers, dette var generelt for alle målinger på lofter.
…
Fugtmåling fra stue, var også inden for det normale.
…
Fugtmåling i badeværelse var også inden for det normale.
…
Den højest fugtmåling, som er indenfor det normale med en Tramex måler, reel måling ligger på ca. 3% laver. Det vurderes ikke at loft er opfugtet, testet med en indstiksmåler som er mere præcis.
…
Ventilation:
Der kunne konstateres at den lovmæssigt og tilstrækkelig ventilation i udhæng var overholdt.
…

3. Årsag og omfang

Årsag til opfugtning vurderes at være varmetab over det isoleret loft, grundet sparsom isolering på 95 mm, hvor den varme luft kondensere på underside tagplader, derfor den høje fugt i tagplader og ikke på spær. Ovenpå isolering er der måske udlagt crepepapir i forbindelse med opførelsen. Dette er vurderet ud fra billeder fra FT.

Loft opført med alukraft ifølge byggesagen som kan være med nedsat funktion eller være perforeret gennem tiden. Alukraft var normalt på opførelsestidspunktet.

Vurderingen af kondens/varmetab er pga placering over badeværelser, sparsom isolering og at der ikke kunne konstateres utæthed i pap.

Tag vurderes at opfylde ventilationskrav i BR66 ved opførelsen og uden skadelig kondens.

7.

Stk. 7. Tagkonstruktioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale, skal forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over hele tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede nettoareal skal være mindst 1/500 af det bebyggede areal. Mellem tagkonstruktioner af træ og opvarmede rum skal der anbringes et dampstandsende lag på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum.

Havde der ikke været tilstrækkelig ventilation havde der været skimmel vækst på spær og underside
tagplader og i mere ekstreme tilfælde nedbrydning og råd, der var ingen skimmel vækst, nedbrydning eller råd i tagrum, der var fin passage for ventilation over alle lofter grundet den lave isoleringshøjde.

Nu er energirapporten ikke tilsendt, men jeg er sikker på den vil underbygge forholdet om risiko for kondensering i tagrum grundet den sparsomme isolering, som jf. tegninger kun er på 95 mm mineraluld.

Omfang:
Der er ikke konstateret skader, udover opfugtning af underside tagplader i udhæng, det var ikke muligt at komme til tagplader over loft, fugtmåling i tagplade er taget i udhæng. Ingen skader på trods af høj fugtmåling i tagplade."

Det fremgår af mail af 26/3 2026 fra klagerens tømrer:

"Hermed mine kommentarer i forbindelse med besigtigelse af tagkonstruktionen på ovenstående ejendom.

Ved gennemgang af tagkonstruktionen kan jeg konstatere, at de bærende og konstruktive dele, herunder spær, isolering, tagkrydsfiner samt øvrige underliggende bygningsdele, fremstår som oprindelige fra opførelsestidspunktet.

Det fremstår således, at det alene er den udvendige tagbelægning (tagpap), der er blevet fornyet, mens den underliggende konstruktion er bevaret.

I byggeteknisk forstand udgør tagbelægningen kun en del af den samlede tagkonstruktion. Hvis undertag, bærende konstruktion, isolering og dampspærre ikke er udskiftet, kan taget som helhed ikke anses for udskiftet, men alene som delvist fornyet i sin overflade.

På den baggrund kan det ikke fagligt lægges til grund, at tagkonstruktionen er udskiftet, men derimod at der er tale om en oprindelig konstruktion med senere pålagt tagpap."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

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

4.2. Ved *skader* forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævnevær-

digt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

…

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

6.8. Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

…

21. Udvidet dækning

…

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBl-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen for ulovlige bygningsindretninger omfatter ikke:
A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.
B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).
C. Kældre der ikke er godkendt til beboelse.

Erstatningen kan maksimalt udgøre 250.000 kr. for ulovlige bygningsindretninger uanset antallet af skader."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

20. 104412

Ejendommen er opført i 1971 med fladt tag. Tagbelægningen er af tagpap med underliggende pladelag af træ. Ifølge tilstandsrapporten er tagpap og undertag fra 2012. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2023 og anmeldte den 13/11 2024 forhold ved tagkonstruktionen. Selskabet besigtigede tagkonstruktionen den 10/1 2025, hvorefter selskabet afviste dækning.
Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring eller udskiftning af tagkonstruktionen, herunder til fjernelse og udskiftning af det defekte undertag og eventuelle følgearbejder, der er nødvendige for at bringe konstruktionen i forsvarlig stand.

Klageren har anført, at tilstandsrapporten indeholder en væsentlig og skjult faktuel fejl om tagkonstruktionens opbygning og alder. Det fremgår af tilstandsrapporten, at tag og undertag/pladelag er udskiftet i 2012. Klageren har fået foretaget en uvildig gennemgang af taget, som viser, at der alene er pålagt et nyt lag tagpap, mens den underliggende konstruktion er den oprindelige fra 1971. Dette er en væsentlig mangel, da det giver et forkert billede af tagets faktiske opbygning, risiko og restlevetid. Det har vist sig, at fugtproblematikken netop relaterer sig til den fejloplyste del af konstruktionen, og der er derfor tale om et skjult forhold, som ejerskifteforsikringen netop har til formål at dække. Klageren har anført, at der er nærliggende risiko for skade. Både byggerådgivningsfirmaet og selskabets taksator har målt kritisk fugtniveau i pladelaget på 23–26 %, hvor 26 % er måleudstyrets maksimum, og det reelle niveau kan derfor være højere. Efter anerkendte byggetekniske kilder indebærer fugtniveauer over ca. 20 % risiko for mikrobiologisk vækst og nedbrydning. Der er endvidere konstateret mangelfulde reparationer, utilstrækkelig ventilation, kondensophobning, mangelfuld isolering og utilstrækkelig dampspærre, og der er risiko for omfattende vandskader, hvis forholdene ikke udbedres. Klageren har anført, at der har været tidligere utætheder og vandskader, og at der ikke er tale om en 50 års problemfri konstruktion. Klageren har anført, at hans tømrer har bekræftet, at de bærende og konstruktive dele af taget fremstår som oprindelige, og at det alene er den udvendige tagpap, der er fornyet. Tømreren har anført, at tagkonstruktionen i byggeteknisk forstand ikke kan anses for udskiftet, når den underliggende konstruktion er bevaret.

21. 104412

Selskabet har anført, at lunker og fugtplamager er anmærket i tilstandsrapporten, og at utætheden ved stern kan udbedres for under selvrisikobeløbet. Der er ikke konstateret vandindtrængning eller forhøjede fugtniveauer i lofterne. Selskabet har anført, at der ikke er bevist dækningsberettigende skader ved tidligere reparationer af pladelaget. Selskabet har anført, at ejendommen ikke har nedsat ventilation, og at fugtniveauerne vurderes at skyldes periodevis kondens, som ikke har medført skader på ejendommen. Selskabet har anført, at dampspærren har været i konstruktionen i over 50 år, og det kan derfor ikke forventes, at den fremstår tæt og/eller uden gennemførsler/huller, som er kommet gennem tiden. Grundet dette har varm luft mulighed for at trænge op gennem konstruktionen til det kolde tagrum, som medfører periodevis kondens. Særligt over badeværelser vil man kunne forvente opstigende varm luft og kondensdannelse, hvor begge undersøgelser og målinger er foretaget. Selskabet har anført, at det ikke i sig selv udgør en skade, at det fremgår af tilstandsrapporten, at undertaget er fra 2012. Der er alene tale om tabelopslag vedrørende statistisk restlevetid. Ejerskifteforsikringen dækker ikke, at den konkrete restlevetid på tagbelægning/undertag måtte vise sig at være en anden end, hvad der fremgår af tabelopslaget i tilstandsrapporten. Tagpaptag er en tæt tagbelægning og kræver ikke undertag. I øvrigt ville et potentielt undertag ikke kunne skiftes uden, at overtaget også blev skiftet. Da restlevetiden for overtaget er lavere end undertaget, ses klageren derfor ikke at have et økonomisk tab. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret ulovlige konstruktioner.

Det fremgår af notat af 23/10 2024 fra et byggerådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Taget blev undersøgt udvendigt og indvendigt ved at åbne stern, samt udhængsplade på husets østside. Undersøgelsen blev udført i klart vejr uden nedbør. **Tilstand af tagpap**: Tagpappen fremtræder umiddelbart intakt og tæt, men der er fundet ca. 24 lunker (lavninger) på tagfladen, hvor tagpladen under tagpappen er eftergivende. Lunkerne er målt til at have en dybde på 25-40 mm, og der stod vand i de fleste af dem. **Tidligere reparationer**: Ved åbning af tagets stern blev det konstateret, at der, formodentlig i forbindelse med lægning af ny tagpap i 2012, er udført omfattende reparationer i tagets pladelag. Reparationerne er udført ved at dele af tagpladen er skåret ud, hvorefter der er ilagt tilskårne pladestykker, båret af lægtestumper,

som et fastskruet gennem den omkringliggende tagplade. Disse reparationer er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket medfører at den senere lagte tagpap ikke er tilstrækkeligt understøttet. **Tilstand af undertag/tagplade**: Tagpap er lagt på tagplader, en art spånplade, som tilsyneladende er forsøgt repareret for rådskader i forbindelse med lægning af nyt tagpap. Pladelaget vurderes at være væsentligt ældre end tagpaplaget. Formentligt er der tale om de oprindelige undertagsplader fra husets opførelse. **Ventilation**: Det er konstateret at tagkonstruktionen er utilstrækkeligt ventileret. Udhængets underside er inddækket med krydsfinerplader, med en smal sprække langs kanten for ventilation. **Fugtmålinger**: Fugtindholdet i spær blev målt op til 23,2%, hvilket er over det kritiske niveau. Målinger er foretaget i tagets periferi, og der må derfor forventes at være højere fugtniveau længere inde i taget. **Isoleringsstandard**: Den oprindelige isolering består af 95 mm mineraluld, som ligger pænt, men er dækket af asfaltpap, som hæmmer bortventilering af fugt fra isoleringen. Der er ikke udført efterisolering. **Konklusion**: Konstruktionen bærer præg af længere tids opfugtning, og der er målt så høj fugtighed i konstruktionen, at det overstiger det kritiske niveau for skimmeldannelse. De dårligt udførte reparationer, vi har identificeret, er spredt over hele husets centrale del, og vil ikke kunne udbedres uden fjernelse af hele tagets paplag. Den tydeligt mangelfulde ventilation burde have været opdaget og udbedret i forbindelse med lægning at ny tagpap i 2012. Det kan ikke udelukkes at kommende skybrud eller tøsne vil forårsage store vandskader for huset. Denne inspektion peger på en række konstruktionsfejl og dårligt udførte reparationer, hvilket betyder at taget er i så dårlig stand, at udskiftning vurderes uundgåelig".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 10/1 2025, at "Der var en del lunker i tag her og der som FT oplyst at der var blødt under, det var svært at mærke fordi der var is i lunker på besigtigelsen, men det virket blødt nogen steder, forhold er anmærket i TR punkt 3. … Der blev ikke fundet skader på pappen, andet end et sted ved Stern mod nord, FT har ingen vandindtrængen haft. … Det eneste sted der blev fundet skader på pappen, er her mod Stern nord, der kunne ikke konstateres vandindtrængen, udbedring vil være at lukke hul med Tagtæt, udgift på 800 kr.… FT har fået taget udhængsplader ned her, grundet de vil efter isolere, det er grunden til anmeldelse. … Der har været taget hul på udhængsplader (rød streg) med kig i rød pils ret-

ningen, for at se op under tagkonstruktionen, jeg kunne ikke se råd eller nogen forkert konstruktion. … Tagplader som pap ligger på var meget opfugtet max måling på 26% med indstiksmåler, som er højeste måling den kan foretage, der kunne ikke ses nedbrydning i plader, plader var et ukendt produkt for mig. Taks kollega har oplyst plader muligvis kan være oliehærdede plader efter vi har talt om sagen grundet klage. Fugtmålinger på oliehærdede plader vil ikke være retvisende, fordi målinger vil fremstå højere. … Spær var fugt 17% som er normalt for vejr og årstid. … Ingen isolering over tagudhæng men fri adgang til isoleret tagrum for ventilering. … Indvendigt: Der var spor at fugt i loft bryggers, dette vurderes at være fra før tagudskiftning i 2012 og anmærket i tilstandsrapport. … Der var normal fugt i loft i bryggers, dette var generelt for alle målinger på lofter. … Fugtmåling fra stue, var også inden for det normale. … Fugtmåling i badeværelse var også inden for det normale. … Den højest fugtmåling, som er indenfor det normale med en Tramex måler, reel måling ligger på ca. 3% laver. Det vurderes ikke at loft er opfugtet, testet med en indstiksmåler som er mere præcis. … Ventilation: Der kunne konstateres at den lovmæssigt og tilstrækkelig ventilation i udhæng var overholdt. … Årsag til opfugtning vurderes at være varmetab over det isoleret loft, grundet sparsom isolering på 95 mm, hvor den varme luft kondensere på underside tagplader, derfor den høje fugt i tagplader og ikke på spær. Ovenpå isolering er der måske udlagt crepepapir i forbindelse med opførelsen. Dette er vurderet ud fra billeder fra FT. Loft opført med alukraft ifølge byggesagen som kan være med nedsat funktion eller være perforeret gennem tiden. Alukraft var normalt på opførelsestidspunktet. Vurderingen af kondens/varmetab er pga placering over badeværelser, sparsom isolering og at der ikke kunne konstateres utæthed i pap. Tag vurderes at opfylde ventilationskrav i BR66 ved opførelsen og uden skadelig kondens. … Havde der ikke været tilstrækkelig ventilation havde der været skimmel vækst på spær og underside tagplader og i mere ekstreme tilfælde nedbrydning og råd, der var ingen skimmel vækst, nedbrydning eller råd i tagrum, der var fin passage for ventilation over alle lofter grundet den lave isoleringshøjde. Nu er energirapporten ikke tilsendt, men jeg er sikker på den vil underbygge forholdet om risiko for kondensering i tagrum grundet den sparsomme isolering, som jf. tegninger kun er på 95 mm mineraluld. Omfang: Der er ikke konstateret skader, udover opfugtning af underside tagplader i udhæng, det

var ikke muligt at komme til tagplader over loft, fugtmåling i tagplade er taget i udhæng. Ingen skader på trods af høj fugtmåling i tagplade".

Det fremgår af mail af 26/3 2026 fra klagerens tømrer, at "Ved gennemgang af tagkonstruktionen kan jeg konstatere, at de bærende og konstruktive dele, herunder spær, isolering, tagkrydsfiner samt øvrige underliggende bygningsdele, fremstår som oprindelige fra opførelsestidspunktet. Det fremstår således, at det alene er den udvendige tagbelægning (tagpap), der er blevet fornyet, mens den underliggende konstruktion er bevaret. I byggeteknisk forstand udgør tagbelægningen kun en del af den samlede tagkonstruktion. Hvis undertag, bærende konstruktion, isolering og dampspærre ikke er udskiftet, kan taget som helhed ikke anses for udskiftet, men alene som delvist fornyet i sin overflade. På den baggrund kan det ikke fagligt lægges til grund, at tagkonstruktionen er udskiftet, men derimod at der er tale om en oprindelig konstruktion med senere pålagt tagpap".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen og følgeskader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist ulovlige forhold efter bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække udgiften til udskiftning af tagkonstruktionen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 3 med farven gul, at "Tagpappen har større lunker, fordybninger og vandansamlinger", og "Dette medfører stillestående vand på tagfladen og dermed en øget nedslidning og forringet restlevetid". Klageren var dermed advaret mod alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. En udbedring heraf vil ikke alene kunne ske ved lægning af ny tagpap. Det fremgår af nr. 12 med farven grå, at "Der er fugtskjolder på loftet", og "Der var ikke tale om opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Der vurderes at være tale om ældre fugtskjolder fra tidligere utætheder/vandskader".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren herudover ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved tagkonstruktionen, som adskiller sig nævneværdigt fra for holdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at der er tilstrækkelig og lovmæssig ventilation i udhænget, og at årsagen til opfugtning er "varmetab over det isoleret loft, grundet sparsom isolering på 95 mm, hvor den varme luft kondensere på underside tagplader, derfor den høje fugt i tagplader og ikke på spær. Ovenpå isolering er der måske udlagt crepepapir i forbindelse med opførelsen. Dette er vurderet ud fra billeder fra FT. Loft opført med alukraft ifølge byggesagen som kan være med nedsat funktion eller være perforeret gennem tiden. Alukraft var normalt på opførelsestidspunktet. Vurderingen af kondens/varmetab er pga placering over badeværelser, sparsom isolering og at der ikke kunne konstateres utæthed i pap. Tag vurderes at opfylde ventilationskrav i BR66 ved opførelsen og uden skadelig kondens".

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret vandindtrængning, ligesom der ikke er konstateret råd eller nedbrydning i den underliggende konstruktion. Det fremgår af taksatorrapporten, at der er målt normal fugt i indvendige lofter.

Nævnet bemærker, at selskabets taksator har vurderet, at utætheden ved stern mod nord kan udbedres for under selvrisikobeløbet.

Det kan ikke føre til andet resultat, at det af tilstandsrapporten fremgår, at undertag er fra 2012. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

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

27. 104412

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings