

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 104591:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Klageren har i brev af 26/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Påstande

1. S Sagen anerkendes som dækningssag under ejerskifteforsikringen, idet der foreligger aktuelle skader og fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for yderligere skader (pkt. 3.1, jf. Forsikringsaftaleloven § 18 og § 19).
2. Dansk Boligforsikring pålægges at yde erstatning for nødvendig udbedring/udskiftning af tagkonstruktionen med opgørelse efter afskrivningsreglerne (pkt. 5.3, jf. Erstatningsansvarsloven § 24).
3. Selskabet pålægges at dække rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i udbedringsperioden, da huset helt eller delvist er ubeboeligt pga. skimmel og fugt (pkt. 3.6.3, jf. pkt. 6, samt Forsikringsaftaleloven § 45).
4. Der udtales kritik af sagsbehandlingen, idet Dansk Boligforsikring – trods gentagne rykkere (Bilag 8 og 9) – ikke har truffet afgørelse eller givet foreløbigt svar inden for den af taksator oplyste frist, og dermed tilsidesætter god forsikringsskik (jf. Lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 2).

Sagens faktum og tidslinje

- 1. juni 2024: Overtagelse af ejendommen ... (policen i kraft pr. 19.04.2024).
- 5. september 2025: Skaden konstateres (utæt tag, vandindtrængning, synlig skimmel og råd).
- 8. september 2025: Skriftlig anmeldelse indsendes; samme dag bekræfter Dansk Boligforsikring modtagelse (Bilag 2).
- 10. september 2025: Fremsendelse af yderligere dokumentation (Bilag 3): udbredt råd/skimmel

- (spær/lægter), direkte vandindtrængning (tagryg/tagflader), samt ældre lapper (lime-de/fugede tagsten).
- 17.–18. september 2025: Rykkerskrivelse og orientering om tilstandsrapport 2021 (Bilag 10), der dokumenterer utæt tag allerede i 2021. Bilag 7 og bilag 10.
- 24. september 2025: Dansk Boligforsikrings taksator besigtiger ejendommen og oplyser, at tilbagemelding gives inden for tre uger.
- 25. september 2025: Uvildig rapport fra [rådgivningsfirma] (Bilag 4) konkluderer bl.a., at taget er utæt, med omfattende materialenedbrydning og vandindtrængning i konstruktionerne.
- 15. oktober 2025: Rykker – tre-ugers frist overskredet uden afgørelse. Anmoder om status og tidspunkt for afgørelse/foreløbig tilbagemelding (Bilag 8).
- 17. oktober 2025: Ny rykker – gentager sagens alvor; varsler klage til Ankenævnet ved fortsat passivitet (Bilag 9).

Følgeskader og sundhedsrisiko

Vandet trænger ned i stueetagen; tapet løsner sig, vægge er fugtige og der lugter af skimmel. Overetagen er ubeboelig, og familien, herunder et ... gammelt barn, sover i stuen. Dette er meddelt Dansk Boligforsikring gentagne gange (Bilag 8 og 9). Forholdet udgør en væsentlig sundhedsrisiko, og efter policens pkt. 6 skal selskabet sikre hurtig afhjælpning af skader og forebygge forværring.

Endvidere følger det af almindelige erstatningsretlige principper, jf. Erstatningsansvarslovens § 24, at skadelidte skal stilles økonomisk, som om selskabet havde opfyldt sine forpligtelser rettidigt. Selskabets passivitet kan derfor medføre et øget erstatningsansvar, herunder dækning af yderligere følgeskader, fordyrende udbedring og eventuelle helbredsmæssige gener.

Retligt grundlag (uddrag af betingelser)

- Pkt. 3.1: Dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade.
- Pkt. 5.3: Erstatning opgøres med afskrivning efter bilag A i Policen for ejerskifteforsikringen (Bilag 1).
- Pkt. 3.6.3 (jf. pkt. 6): Dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i perioden for udbedring.
- Pkt. 7 (regres): Selskabet kan søge regres mod f.eks. bygningssagkyndig/sælger; dette kan ikke begrunde udsættelse over for sikrede.

Anbringender

- Dækningsberettiget Der foreligger en dækningsberettiget skade efter policens pkt. 3.1 og Forsikringsaftaleloven § 18. Utæthederne, råd og skimmel er konstateret og dokumenteret før anmeldelsen, og forholdene har eksisteret før overtagelsen.
- Efter betingelsernes pkt. 5.3 skal erstatningen opgøres med afskrivning. Taget kræver udskiftning af hele konstruktionen for at forhindre yderligere skade og skimmelspredning.
- Efter pkt. 3.6.3 og § 45 i Forsikringsaftaleloven skal genhusning dækkes, da ejendommen er delvist ubeboelig.
- Tilstandsrapport 2021 (Bilag 10) dokumenterer tidligere konstateret utæt tag, mens tilstandsrapporten fra 2024 er mangelfuld og er derfor dokumenteret 'klart forkert beskrevet' efter policens pkt. 4.1.

- Dansk Boligforsikring har tilsidesat sin oplysningspligt og sagsbehandlingspligt ved ikke at træffe afgørelse eller give midlertidigt svar inden for rimelig tid, hvilket strider mod god forsikringsskik (Lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 2).
- Selskabets passivitet har forværret skaden og den økonomiske byrde for forsikringstager. Dette bør anses som en skærpende omstændighed, der kan medføre forhøjet erstatningsansvar, jf. almindelige erstatningsretlige principper. Undertegnede forbeholder sig derfor ret til at kræve forhøjet erstatning, jf. almindelige erstatningsretlige principper.

Nedlagt påstand

- At Dansk Boligforsikring anerkender dækning af den anmeldte skade under policen ... (pkt. 3.1).
- At selskabet pålægges at dække udgifter til udbedring/udskiftning af taget med erstatning opgjort efter betingelsernes afskrivningsregler (pkt. 5.3).
- At der ydes dækning af rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning (pkt. 3.6.3 jf. pkt. 6).
- At der udtales kritik af selskabets sagsbehandling som værende i strid med god forsikringsskik og forsinket i forhold til almindelige sagsbehandlingsprincipper.
- At selskabets passivitet tillægges erstatningsretlig betydning, således at Dansk Boligforsikring hæfter for forværrede skader og eventuelle følgeskader."

Klageren har i brev af 28/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Denne klage indgives over Dansk Boligforsikrings afgørelse af 27. oktober 2025, vedrørende anmeldte skader på ejendommen beliggende ...

Klagen erstatter og udbygger min tidligere klage af 26. oktober 2025 indsendt til Ankenævnet for Forsikring. Den tidligere klage blev indsendt på baggrund af selskabets manglende sagsbehandling og passivitet. Da der nu foreligger en skriftlig afgørelse, fremsendes hermed den formelle klage over afgørelsen.

Baggrund

Ejendommen blev overtaget den 1. juni 2024. Efter overtagelsen konstaterede vi omfattende vandindtrængning, råd og skimmel i tagkonstruktionen og ved altandør. Skaden blev anmeldt den 8. september 2025 og efterfølgende suppleret med dokumentation (10. september, 17. september m.fl.). Til trods for gentagne rykkere modtog vi først afgørelse efter betydelig forsinkelse, uden at selskabet havde forholdt sig korrekt til de fremførte tekniske beviser og rapporten udført af en uvildig byggesagkyndig.

Sagens faktum og tidslinje

- 1. juni 2024: Overtagelse af ejendommen ... (policen trådte i kraft 19.04.2024).
- 5. september 2025: Skaden konstateres (utæt tag, vandindtrængning, synlig skimmel og råd).
- 8. september 2025: Skriftlig anmeldelse indsendes; samme dag bekræfter Dansk Boligforsikring modtagelse (Bilag 2).
- 10. september 2025: Fremsendelse af yderligere dokumentation (Bilag 3): udbredt råd/skimmel i spær/lægter, direkte vandindtrængning (tagryg/tagflader), samt ældre reparationer (limede/fugede tagsten).
- 17.-18. september 2025: Rykkerskrivelse og orientering om tilstandsrapport 2021 (Bilag 10), der dokumenterer utæt tag allerede i 2021. Bilag 7 og bilag 10.

- 24. september 2025: Dansk Boligforsikrings taksator besigtiger ejendommen og oplyser, at tilbagemelding gives inden for tre uger.
- 25. september 2025: Uvildig rapport fra [rådgivningsfirma] (Bilag 4) konkluderer bl.a., at taget er utæt, med omfattende materialenedbrydning og vandindtrængning i konstruktionerne.
- 15. oktober 2025: Rykker – tre-ugers frist overskredet uden afgørelse. Der anmoder om status og tidspunkt for afgørelse (Bilag 8).
- 17. oktober 2025: Ny rykker – gentager sagens alvor; varsler klage til Ankenævnet ved fortsat passivitet (Bilag 9).
- 26. oktober 2025: Indsendelse af klage til Ankenævnet For Forsikring (bilag 11).
- 27. oktober 2025: Afgørelse fra Dansk Boligforsikring A/S (Bilag 12).

Klagepunkter

1) Manglende korrekt vurdering af faktiske forhold – Forhold 1 (altandør)

Afgørelsen indeholder urigtige faktiske beskrivelser. Der har stået vand oven på vinylbelægningen ved flere lejligheder (i regnvejr). Derudover er der omfattende skimmelvækst, som kræver udskiftning af væg og gulvmateriale, der er lavet af spånplader, hvorfra skimmelsvamp ikke kan afvaskes. Det er en skærpende omstændighed, at disse materialer med skimmelsvamp er en del af soveværelset for vores ... barn.

2) Fejlagtig bedømmelse af tagets tilstand – Forhold 2

Afgørelsen konkluderer fejlagtigt, at der kun er tale om en enkelt revnet tagsten og vedligeholdelsesmangler. Rapporten udført af den uvildige byggesagkyndige samt de øvrige indsendte beviser dokumenterer omfattende nedbrydning, kantskader (bilag 3 side 2), lysindfald (bilag 3 side 2) og systemisk utæthed (bilag 3 side 2 og 3). Tilstandsrapporten fra 2024 nævner ikke utæt tag og må derfor anses som klart fejlagtigt beskrevet (pkt. 4.1). Tilstandsrapporten fra 2021 beskriver indgående, at taget er utæt.

3) Selskabets afvisning af genhusning og følgeskader

Der er konstateret udbredt skimmelsvamp, og overetagen er ubeboelig. Selskabets afvisning af genhusning (pkt. 3.6.3) er uberettiget. Der henvises til den forøgede sundhedsrisiko, især for vores ... barn, idet der er veldokumenteret sammenhæng mellem synlig skimmel/fugtskader i boliger og øget risiko for, at børn udvikler luftvejssymptomer, astma og negativ påvirkning af immunsystemet (kilder: Mendell MJ et al., Environmental Health Perspectives, 2011 (PMCID: PMC3114807), Karvonen AM et al., Pediatric Allergy and Immunology, 2009 (PMCID: PMC2233984). U.S. Environmental Protection Agency (EPA), Mold Exposure and Respiratory Conditions in Young Children, 2023).

4) Passivitet og manglende overholdelse af god forsikringsskik

Selskabet reagerede ikke rettidigt trods gentagne rykkere og oplysning om akut sundhedsrisiko. Passiviteten har forværret skaderne og udsat familien for sundhedsfare. Dette er i strid med Lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 2 og bør tillægges vægt ved erstatningsudmålingen.

Dækningsretlige bestemmelser

Pkt. 3.1: Dækker aktuelle skader og fysiske forhold med nærliggende risiko.

Pkt. 4.1: Dækker forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Pkt. 3.6.3: Dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning.

Pkt. 5.3: Erstatning opgøres efter afskrivningstabeller, men dette udelukker ikke dækning.

Anbringender

Til støtte for ovenstående klagepunkter gøres følgende anbringender gældende:

1. At de anmeldte forhold opfylder betingelserne for dækning i henhold til policens pkt. 3.1 og 4.1, idet der er tale om aktuelle skader og klart fejlagtigt beskrevne forhold i tilstandsrapporten fra 2024, især da tilstandsrapporten fra 2021 beskriver skaderne indgående.
2. At Dansk Boligforsikring har tilsidesat god forsikringsskik jf. Lov om finansiel virksomhed § 43, stk. 2, ved manglende rettidig sagsbehandling og utilstrækkelig vurdering af dokumentationen.
3. At selskabets passivitet har medført forværring af skaderne og udsat klagerne – herunder et ...barn – for sundhedsrisiko, hvilket udløser erstatningsansvar efter almindelige erstatningsretlige principper.
4. At selskabets afvisning af genhusning er uberettiget, da ejendommen som følge af skimmelangreb er ubeboelig i udbedringsperioden (pkt. 3.6.3).
5. At Dansk Boligforsikring ikke har foretaget en saglig og fyldestgørende vurdering af de tekniske beviser, herunder rapporten udarbejdet af [rådgivningsfirma] af 25. september 2025.

Påstande

1. Afgørelsen ophæves.
2. Dansk Boligforsikring A/S pålægges at anerkende dækning af:
 - Skader i tagkonstruktionen (udskiftning af tag inkl. undertag, lægter og spær, hvor nødvendigt,
 - samt genetablering af beskadigede dele).
 - Skader og skimmel ved altandør (fuld sanering og udskiftning af skimmelangrebne materialer).
 - Følgeskader i underliggende etager indtil taget er udskiftet.
 - Genhusningsudgifter under udbedringen.
3. Dansk Boligforsikring A/S pålægges at betale sagsomkostninger i henhold til Ankenævnets praksis.
4. Klager forbeholder sig ret til at kræve forhøjet erstatning efter almindelige erstatningsretlige principper som følge af selskabets passivitet, manglende rettidig sagsbehandling samt følgeskader forårsaget heraf.

Følgeskader og sundhedsrisiko

Vandet trænger gennem via det utætte tag ned i stueetagen (jf. bilag 14), hvor det løber ned i murværket og viser sig som fugtskjolder. Tapetet løsner sig, vægge er fugtige, og der lugter af skimmel. Overetagen er ubeboelig, og familien, herunder et ... barn, sover i stuen. Dette er meddelt Dansk Boligforsikring gentagne gange (Bilag 8 og 9). Forholdet udgør en væsentlig sundhedsrisiko, og efter policens pkt. 6 skal selskabet sikre hurtig afhjælpning af skader og forebygge forværring. Endvidere følger det af almindelige erstatningsretlige principper, jf. Erstatningsansvarslovens § 24, at skadelidte skal stilles økonomisk, som hvis selskabet havde opfyldt sine forpligtelser rettidigt. Selskabets passivitet kan derfor medføre et øget erstatningsansvar, herunder dækning af yderligere følgeskader, fordyrende udbedring og eventuelle helbredsmæssige gener."

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

"Indsendelse af supplerende uvildig rapport – Bilag 14

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

104591

Hermed fremsendes supplerende dokumentation i ovennævnte sag i form af en uvildig fugt-, byggeteknisk og økonomisk rapport dateret 10. december 2025, udarbejdet af [rådgivningsfirma], vedlagt som bilag 14.

Rapporten er udarbejdet med henblik på at afdække omfanget af underliggende og ikke-umiddelbart synlige konstruktionsskader, som er forårsaget af det dokumenterede utætte tag, samt at foretage en økonomisk vurdering af de nødvendige udbedringer.

Baggrund for den supplerende undersøgelse

Den supplerende rapport er foranlediget af, at Dansk Boligforsikring i afgørelsen af 27. oktober 2025 har lagt til grund,

- at der alene foreligger begrænsede forhold,
- og at der ikke er dokumentation for væsentlige følgeskader i konstruktionerne.

Den nye rapport har netop haft til formål at belyse dette spørgsmål nærmere ved destruktive indgreb, fugtmålinger og byggeteknisk gennemgang, herunder i tagrum, skunkrum, skråvægge og isoleringslag.

Centrale tekniske konklusioner i rapporten

Den uvildige rapport dokumenterer bl.a. følgende forhold:

- At der i tagetagen er gentagne spor efter tidligere vandskader fra taget, herunder skimmelbælgning og nedbrudte materialer i bagvedliggende konstruktioner:

'Et destruktivt indgreb i skunkvæg viser, at der tidligere har været væsentlig opfugtning fra tagkonstruktionen... det er tydeligt at se, at tagetagen flere gange tidligere har været forsøgt repareret efter vandskader.'

- At der er målt kraftigt forhøjet fugtniveau i trækonstruktioner, herunder op til 43–47 % træfugt, hvilket er klassificeret som 'vådt' og indikerer aktiv eller gentagen vandpåvirkning:

'Fugtmålingen i bagvedliggende lægter viser 43 % ... kraftigt forhøjet fugtniveau (vådt).'

(1. sal, værelse)

- At isoleringen i tagrummet har været opfugtet mange omgange, hvilket har medført varigt tab af isoleringsevne:

'Den eksisterende isolering har gennem tiden været opfugtet ad mange omgange... isoleringsevnen er nedsat med ca. 20 %.' (Tagrum)

- At opfugtningen ikke kan henføres til en enkeltstående hændelse, men er udtryk for længerevarende og gentagen vandindtrængning, forenelig med et utæt tag.

Økonomisk opgørelse og følgeskader

Rapporten indeholder en samlet økonomisk vurdering af nødvendige udbedringer, herunder:

- fjernelse og udskiftning af opfugtet isolering,
- udskiftning og genetablering af gips, dampspærre og isolering i skråvægge,
- udbedring af skimmel- og fugtskader i tagkonstruktionen.

Det fremgår, at udbedringerne er indgribende, og at der under udførelsen vil være behov for adgang til og åbning af væsentlige bygningsdele, hvilket understøtter, at boligen ikke kan anses for fuldt beboelig i udbedringsperioden.

Relevans for klagesagen

Den fremsendte rapport understøtter navnlig følgende anbringender i klagesagen:

- At der foreligger aktuelle fysiske skader og nærliggende risiko, jf. policens pkt. 3.1.
- At de konstaterede forhold er udtryk for væsentlige og systemiske skader, som ikke er korrekt eller fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten fra 2024, jf. policens pkt. 4.1.
- At der foreligger dækningsberettigede følgeskader som direkte konsekvens af det utætte tag.

- At skadernes omfang og karakter taler for, at ejendommen er ubeboelig under udbedringen, jf. policens pkt. 3.6.3 om genhusning.

Anmodning

Jeg anmoder på denne baggrund Ankenævnet om:

1. At bilag 14 (uvildig rapport af 10.12.2025) inddrages som supplerende bevis i sagens behandling.
2. At der ved vurderingen lægges vægt på, at skadernes omfang nu er yderligere dokumenteret ved destruktive undersøgelser og objektive fugtmålinger foretaget af uvildig sagkyndig."

Selskabet har den 15/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører ejendommens tag og tagkonstruktion, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke adskiller sig fra, hvad der kan forventes af tilsvarende tagebelægninger af samme type og alder ligesom der er flere anmærkninger i tilstandsrapporten, som beskriver de anmeldte forhold.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1908, den 19. april 2024. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 5. januar 2024. Tilstandsrapporten, som er udleveret i forbindelse med handlen, er fremlagt af klager selv.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Den 8. september 2025 anmelder klager utætheder ved ejendommens tag. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A. Klager har også tidligere anmeldt vandindtrængning ved altandør, og herunder følgeskader i gulv på 1. sal og loft i stueplan. Skadesanmeldelse vedrørende dette fremlægges som bilag B.

Den 24. september 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater fremlægges som bilag C og D.

Den 15. oktober 2025 fremsender klager rapport fra [rådgivningsfirma], dateret den 25. september 2025.

Den 27. oktober 2025 afviser DBF dækning af forhold ved tagbelægning og tagkonstruktion, men meddeler dækning til udbedring af utæt dør og dertilhørende følgeskader ved vinylbelægningen på gulvet, som skal genetableres, ligesom klager oplyses, at vi kan tilbyde dækning til udbedring af manglende isolering omkring varmerør og dertilhørende følgeskade ved spær(svamp), hvis omkostningerne til udbedringen overstiger klagers selvrisiko på 5.000 kr.

Afgørelsen påklages den 4. november 2025 til DBF's interne klageafdeling, der den 24. november 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager, ligesom klagesvaret er uploadet på Ankenævnets portal den 24. november 2025.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af tagbelægning, samt dække fuld skimmelsanering af tagkonstruktionen og genhusningsomkostninger.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 19. april 2024 var skader ved ejendommens tagbelægning, 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 1908. Tagbelægningen består af romerfals K21 tagsten med fugesystem fra 1985, med cirka 45 graders hældning. Spær består hovedsageligt af ejendommens oprindelige spærkonstruktion, med undtagelse af enkelte opretninger og nyere spær fra 1985, herunder ved den ene kvist. Lægter er fra tagbelægningen, der blev lagt i 1985.

Tagbelægning og utæthed i tagkonstruktion:

DBF's besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen den 27. oktober 2025 konstateret tegn på kraftig vandindtrængning ved/omkring ovenlysvindue mod nord. Vandindtrængningen skyldes dels en knækket tagsten under vinduet, ligesom mosfyldte afvandingsrender omkring ovenlysvinduet kan bidrage til vandindtrængning og forøget fugt i området.

Konsulenten konstaterer, at tætningsbånd ved tagstenene er slidte og delvist kan suge vand.

Der ses ingen rådskeer i hverken lægter eller spær generelt. Der ses sporadiske mørkefarvninger flere steder. Træværk måles dog tørt. I området omkring Veluxvinduet ses der opfugtning, herunder også på gulvplader i skunken.

Klager har fremlagt videoer af egentlig vandindtrængning i forbindelse med regnvejr.

Både fotos og videomateriale ses at være i området omkring ovenlysvinduet.

DBF bemærker hertil, at der ikke er uenighed om, at der er vandindtrængning ved området. Men forholdet skyldes ikke tagbelægningens generelle stand, eller forholdet omkring tagbelægningens tætningsbånd. De mængder vandindtrængning der sker, skyldes egentlig utætheder, som kan tilskrives den revnede tagsten, ligesom der må forventes vandindtrængning ved afvandingsrenderne omkring det pågældende vindue. Der henvises hertil til mail af 13. november 2025 fra DBF's besigtigelseskonsulent, fremlagt som bilag E.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at rensning af afvandingsrender skal ske efter behov, som en del af den almindelige vedligeholdelse. Ligesom der, henset til tagets alder, ikke er noget unaturligt i, at en sten kan knække. Der er ikke tegn på, at vandindtrængningen ved ovenlysvinduet var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen den 19. april 2024, idet omfanget af fugtskader indvendigt, som stammer derfra, i så fald ville have haft et meget større omfang.

Klager konstaterer vandindtrængningen ved ovenlysvinduet den 5. september 2025, ifølge klagers skadesanmeldelse.

Ved et enkelt spær ses kraftige fugtaftegninger, som er afgrænset til netop det pågældende spær. DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at forholdet skyldes kondens fra et rør. Røret er efterisoleret af sælger, men isoleringsmængden ses at være til den mindre side.

Det bemærkes hertil, at klager har fremlagt fotos af det pågældende spær på side 3 i dokumentet med klagers kommentarer, sendt til DBF den 24. november 2025 under henvisning til, at der skulle være tale om flere spær, og at der skulle være tale om råd. Klager oplyser også, at der ikke er et varmerør under det pågældende spær.

DBF bemærker, at de to billeder, som klager har indsat, begge viser det samme spær, og at der tilmed er tale om det samme spær, som vores konsulent har fotograferet ved besigtigelsen, hvilket ses på skjolderne på spæret, som er identiske – billederne er taget fra forskellig vinkel. Der henvises i denne forbindelse til besigtigelsesnotatet i bilag C, herunder særligt billede 17, hvor det pågældende spær ses, sammen med øvrige spær i tagkonstruktionen, som ses uden misfarvninger. DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at der ikke er råd i spæret, men at der er kraftig misfarvning pga. kondens fra det rør, som er placeret under spæret, men som er klippet ud/ikke er fotograferet på klagers billede.

DBF bemærker desuden, at der allerede i forbindelse med DBF's skadesbehandlers afgørelse den 27. oktober 2025 blev meddelt klager, at isolering af røret og behandling af spæret med svampedræbende middel, er dækket under DBF's ejerskifteforsikring, hvis omkostningerne overstiger klagers selvrisiko på 5.000 kr., under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12.

DBF har i den forbindelse indhentet priser på arbejderne omkring røret, og omkostningerne til ekstra isolering omkring det pågældende rør, samt behandling af spær beløber sig til samlet set 3.365,54 kr. inkl. moms, (maksimalt 4.640,54 kr. inkl. moms, hvis der medregnes ekstra kørsel), hvorfor der ikke er grundlag for dækning under klagers ejerskifteforsikring, jf. betingelsernes pkt. 4.12. Der henvises i denne forbindelse til bilag F.

For så vidt angår klagers fremlagte billeder af opbulet tapet, ses disse billeder at være taget i skunk ved siden af altandøren. Der måles, ifølge DBF's besigtigelseskonsulent, ikke fugt i skunken, og forholdet skyldes ikke de dækkede utætheder ved altan/terrassedøren. Der henvises i denne forbindelse til besigtigelsesnotat i bilag D, vedrørende forholdet omkring vandindtrængning ved altan/terrassedøren.

Der er enighed om, at der trænger vand ind ved altandøren, og at vinylgulv og underlag i det omkringliggende område skal udbedres, hvilket også er dækket af DBF allerede i forbindelse med skadesbehandlingen, hvor klager er opfordret til at indhente tilbud.

DBF har ikke modtaget et tilbud fra klager, og DBF's besigtigelseskonsulent har derfor indhentet en pris på ubedringen til brug for erstatningsopgørelsen. Der henvises i denne forbindelse til bilag G. Prisen udgør 16.707,14 kr. inkl. moms, hvilket erstatningen opgøres til. DBF er indforstået med, at der kan være nogen usikkerhed i forbindelse med omfangsbestemmelse af skaderne ved spånpladegulvet, som det også beskrives i det pågældende tilbud, hvorfor DBF er indstillet på at revurdere erstatningen, hvis der i forbindelse med arbejderne påvises skader, som ikke er indeholdt i tilbuddet. Det bemærkes, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kr.

Klagers billede af rørpuds i loft ses at være i stueplan, umiddelbart under altandøren beskrevet ovenfor. Ved DBF's besigtigelse den 24. september 2025 var der dog opsat nye gipslofter i området i forbindelse med klagers renovering. Der henvises i denne forbindelse til bilag D. DBF bemærker i denne forbindelse, at der ikke er påvist skader, som går ud over klagers planlagte renovering, hvorfor der ikke er påvist et dokumenteret tab i denne forbindelse, udover hvad der er dækket omkring konstruktionen set fra 1. salen.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, i forhold til tætningsbåndene ved K21 tagstenene, at det er almindeligt, at de bliver slidt, idet de ikke har samme levetid som selve tagbelægningen. Der skal derfor foretages udbedring, enten ved overstrygning udefra eller indefra, i de tilfælde hvor det er muligt. Det er en del af den sædvanlige vedligeholdelse på denne type tage og adskiller sig ikke fra, hvad man kan forvente. Det må forstås, at der er enighed omkring dette mellem DBF's besigtigelseskonsulent og klagers rådgiver fra [rådgivningsfirma].

Klager har fremlagt en rapport fra [rådgivningsfirma], som primært forholder sig til de anmærkede forhold i tilstandsrapporten, herunder til forskellen mellem tilstandsrapporten fra hhv. 2021 ... og 2024 ...

I rapporten henvises til, at der er skjolder på lægter, ligesom der er foretaget fugtmålinger som viser 12.7 %.

I tilstandsrapporten, som er udleveret til klager i forbindelse med handlen, er der i pkt. 4 en gul anmærkning omkring tætningsbåndene og fugtskjolder på lægterne. I bemærkninger og risikobeskrivelse til anmærkningen har den byggesagkyndige netop oplyst om, at skjolderne kan være tegn på utætte tætningsstrimler, eller kondens.

Der er ikke uenighed om, at der er skjolder på lægter, men der er ikke påvist nedbrud nogen steder som følge af tætningsbåndenes stand.

Der er heller ikke uenighed omkring, at der måles 12.7 % med indstiksmåler i træværket i tagkonstruktionen - det er dog hverken indikation for let forhøjet fugt eller i øvrigt skadelig fugt i konstruktionen. Der henvises i denne forbindelse til bilag C, hvor DBF's besigtigelseskonsulent har forholdt sig til observationerne fra [rådgivningsfirma].

De konstaterede forhold ved besigtigelsen stemmer overens med det, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke påvist skader på lægter ud over de skjolder, der er anmærket.

DBF's besigtigelseskonsulent bemærker, at skjolderne kan være blevet forværret pga. kondens. Dette særligt henset til tilstandsrapportens pkt. 3, hvor der fremgår en rød anmærkning om isolering, som er ført ud til skråvægge.

Der er enighed om, at der ses afskalninger og forvittringer partielt på taget, hvilket ifølge DBF's besigtigelseskonsulent er tegn på sædvanligt slid og manglende vedligeholdelse på det 40 år gamle tag. Der er ikke påvist skader ved underliggende konstruktioner, som følge af tagstenenes slid.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 4.6., som er fremlagt af klager selv, at der ikke er dækning for forhold, som alene består i sædvanligt slid, når der ikke er påvist skader derfra, som var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen - den 19. april 2024.

I forhold til klagers bemærkning om borebiller bemærkes det, at dette forhold ligeledes er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 1, som er udleveret i forbindelse med klagers køb af ejendommen. Der er ikke påvist egentlige følgeskader eller svækkelser som følge af borebilleangreb. Der er ikke ifølge det oplyste foretaget noget i klagers ejertid for at standse/begrænse borebilleangrebet. Det oplyste omkring borebiller stemmer overens med det oplyste i den grå anmærkning i tilstandsrapportens pkt. 1.

Der henvises i øvrigt til DBF's skadesbehandlers afgørelse af 27. oktober 2025, og DBF's klagesvar af 24. november 2025 i sin helhed.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der ved overtagelsen den 19. april 2024, udover det dækkede ved altandør og udover det, klager er blevet oplyst om i tilstandsrapporten, var forhold ved tagbelægningen eller tagkonstruktionen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det er DBF's opfattelse, at forholdene omkring slid/afskalninger på tagstenene består i sædvanligt slid, som ikke er dækket under klagers ejerskifteforsikring.

Det forhold, at der i 2021, er udarbejdet en tilstandsrapport, hvor forholdet omkring K21 tagstenene og tætningsbåndene er markeret med 'rødt hus' kan ikke føre til, at anmærkningen i tilstandsrapporten fra 2024 er klart forkert beskrevet i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

DBF gør desuden gældende, at klager ikke har påvist dækningsberettigende skader, som kan begrunde dækning af udgifter til genhusning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 21/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fastholder samtlige påstande som anført i klagen af 28. oktober 2025 samt partsindlæg af 24. november 2025 og 12. december 2025 og kan ikke tilslutte mig indklagede Dansk Boligforsikring A/S' (DBF) svarskrift.

Indklagedes fremstilling hviler på fejlagtige faktiske forudsætninger, utilstrækkelige undersøgelser samt en forkert juridisk vurdering af beviskrav og dækningsomfang i ejerskifteforsikringen.

Særligt bemærkes, at indklagede i sit svar erkender utætheder og vandindtrængning, men alligevel nægter dækning med henvisning til vedligeholdelse og manglende bevis for, at forholdene forelå ved overtagelsen. Denne position kan ikke opretholdes i lyset af den fremlagte dokumentation, herunder tilstandsrapporten fra 2021, som netop dokumenterer, at taget allerede på dette tidspunkt var utæt.

Klager fastholder sin klage i sin helhed og kan ikke tiltræde Indklagedes svarskrift. Indklagedes fremstilling indeholder væsentlige faktuelle og tekniske fejl, herunder fejlagtige forudsætninger om skadernes årsag, omfang og varighed samt en forkert bevisvurdering.

Det gøres overordnet gældende, at:

- der foreligger flere samtidige og uafhængige vandindtrængninger i tagkonstruktionen,

- skaderne ikke er begrænset til området omkring ovenlysvinduet,
- vandindtrængningen fortsætter, selv efter rensning af afvandingsrender,
- der er dokumenteret fugtniveauer, der klart overstiger normal og acceptabel bygningsfugt,
- Indklagedes konsulent undlod at foretage fugtmåling på synligt skadede områder, trods opfordring,
- den uvildige rapport dokumenterer systemisk utæthed, ikke enkeltstående vedligeholdelsesmangler,
- Indklagede har bevidst tilbageholdt essentielle oplysninger om en ødelagt sten under et tagvindue lokaliseret i forbindelse med kamerainspektion,
- Indklagede har bevidst forsøgt at nedtone skadesopgørelsen, ved aktivt at udelade essentielle poster, som selskabets egen konsulent har vurderet nødvendige for at standse vandindtrængningen (bilag 15),
- Rapporten (bilag 4) står i klar modsætning til indklagedes påstand om, at der ikke er sket nedbrydning, og at fugtmålinger på ca. 12–13 % skulle dokumentere tør konstruktion.

Om vandindtrængningens omfang og placering

Vandindtrængning flere steder – ikke kun ved ovenlysvindue

Indklagede anfører gentagne gange, at vandindtrængningen er lokal og begrænset til området omkring ovenlysvinduet, og at årsagen er en knækket tagsten samt tilstoppede render. Dette bestrides.

Klager har fremlagt fotodokumentation og video, der viser at:

- Store dele af tagsten har kantskader eller nedbrudte skumbånd (se bilag 4),
- Taget er forsøgt tætnet med fugemasse (se bilag 4),
- ...
- En del tagsten ses med nedbrydning i kanterne, så man kan se ud i det fri (bilag 4)
- ...
- vandindtrængning langs tagryggen og vand på gulvet i loftrummet (bilag 3 og 16),
- ...
- vand, der løber langs spær (bilag 4),
- ...
- vedvarende opfugtning i skunkområdet (og de underliggende konstruktioner bilag 13, 15 og 26),
- skjulte skader bag vægge, som først er konstateret efter nedrivning (bilag 17, 18, 19, 20)
- råd/skimmel/opfugtning i gulvkonstruktionen som følge af gentagen vandpåvirkning ovenfra (bilag 14, 16, 17, 18, 20, 21),
- stor opfugtning af isolering i loftrummet (bilag 14, 21),
- vandindtrængning, der løber ned i muren og trækker ud på facaden (bilag 13) og kan måles på murens inderside (bilag 15),
- tætningslisterne løsner sig og falder ud (bilag 27).

...

Rapporterne fra 25. september 2024 (bilag 4 og bilag 14) udarbejdet af fugttekniker og tilsynsførende ... (som er arkitekt og tømrer) dokumenterer systematisk utæthed baseret på den konstaterede forhøjede luftfugtighed samt den målbare opfugtning af isolering på gulvet.

...

(bilag 14)

Det bemærkes, at vand fortsat trænger ind, selv efter at afvandingsrender ved ovenlysvinduet er rensat. Dette dokumenterer, at årsagen ikke kan reduceres til manglende vedligehold af render. Det fremgår at indklagedes svar af 15. december 2025, at der er en knækket sten under et vindue, som forårsager vandindtrængning (det forekommer yderst kritisk, at indklagede ikke har gjort opmærksom på dette, og at indklagede ikke medtager denne konstaterede skade i skadesdækningsoversigten). Dette giver indtryk af, at indklagede forsøger at minimere dækningen.

Den uvildige rapport af 9. december 2025 dokumenterer bl.a.:

- gentagen og historisk opfugtning af isolering i tagrum (målt 79,9 %),
- kraftigt forhøjet fugt i lægter og konstruktioner (op til 43 %),
- tidligere vandskader med efterfølgende reparationer,
- udbredt skimmelvækst som følge af vand fra tagkonstruktionen,
- at isolering og konstruktioner har været opfugt 'ad mange omgange' over tid.

Disse forhold kan ikke opstå som følge af en pludselig hændelse efter overtagelsen, men dokumenterer et langvarigt, systemisk utæt tag.

Fejl i indklagedes konsulents vurdering og metode

Manglende måling på synligt skadet område

Indklagedes konsulent anfører, at der ikke er målt forhøjet fugt i konstruktionen. Dette er misvisende.

Konsulenten foretog ikke fugtmåling på det sted, hvor der var synlig opfugtning og skade (væggen ved trappen), på trods af, at klager udtrykkeligt anmodede herom under besigtigelsen.

Efter konsulentens besøg foretog klager samt ... målinger med tilsvarende måleudstyr.

Senere samme dag og dagen efter, blev der således målt væsentlig højere værdier (bilag 4 og 15)

Den fugtige væg indikerer aktiv og/eller gentagen vandpåvirkning.

Konsulentens undladelse af at måle netop dette område udgør en væsentlig metodefejl, som svækker rapportens bevisværdi.

Det er ikke korrekt, når indklagede skriver: 'DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der ved overtagelsen den 19. april 2024, udover det dækkede ved altandør og udover det, klager er blevet oplyst om i tilstandsrapporten, var forhold ved tagbelægningen eller tagkonstruktionen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det er DBF's opfattelse, at forholdene omkring slid/afskalninger på tagstenene består i sædvanligt slid, som ikke er dækket under klagers ejerskifteforsikring.'

Taksatorrapporten fra [husforsikring] (bilag 23) dokumenterer, at der er tale om skader, der er opstået før overtagelsen af huset. Tilstandsrapporten fra 2021 dokumenterer ligeledes, at taget var utæt allerede i 2021. Det er dokumenteret, at taget er utæt, at det regner ind på systematisk vis.

Det ses tydeligt at tætningslisterne løsner sig og fungerer som væger og falder ud (bilag 27).

...

I indklagedes svarskrift angives følgende:

...

Dette er ikke korrekt.

Bilag 24 viser tydeligt, at bl.a. spærets undersider, der har kortest afstand til røret, IKKE har spor af vand.

Bilag 24 viser tydeligt, at spærets venstre side IKKE har spor af vand.

Bilag 24 viser tydeligt, at et andet spær (der i toppen er fastgjort det omtalte fugtplagede spær) IKKE har spor af vand, selv om det er placeret i kort afstand fra røret.

Det kan derfor konkluderes, at:

- indklagedes argumenter om at fugtskaden skyldes kondens fra et underliggende rør, ikke er korrekt. Hvis det var tilfældet, ville spærets underside også bærer præg af fugtskade,
- indklagede forsøger at fjerne fokus fra det reelle problem, at taget er utæt og at det regner ned bl.a. langs det omtalte spær. Indklagedes forslag om at isolere røret yderligere, er helt uden betydning for vandindtrængningen og udgør en fuldstændig unødvendig foranstaltning.
- Den reelle årsag til at spæret har fugtskader er, at der trænger vand ind gennem taget og løber vand ned langs spæret. Dette passer med de visuelle aftegninger, der viser spor at vand, der løber nedad (bilag 24).

Det er dokumenteret, at der trænger vand ind langs et spær til venstre for kvisten (se bilag 17). Det er derfor ikke korrekt, når indklagede anfører, at vandet udelukkende stammer fra døren.

Der er dokumenteret vand, der trænger ind og løber ned at spær:

- a) til venstre for kvisten (se bilag 17),
- b) i skunken (tidligere fremsendt video, bilag 26) og
- c) spær i tagrummet (bilag 24)

I forhold til udbedring af området omkring kvisten mangler indklagedes at anerkende at vægge er beskadiget og angrebet af skimmelsvamp (bilag 18). Derfor er skadeopgørelsen for så vidt angår kvisten utilstrækkelig. Opgørelsen skal omfatte alle de dele der reelt er beskadiget, herunder genetablering af gulvbelægning (både gulvplader samt ovenpå liggende gulvbeklædning), vægge og malerarbejde.

Der er endvidere dokumenteret en yderligere skade ved destruktiv indgreb (bilag 17). Vi anmoder om at det samlede skadesbillede tages med i skadesopgørelsen.

Indklagede erkender i svarskriftet, at:

- der forekommer kraftig vandindtrængning ved ovenlysvinduet,
- der er opfugtning i skunken,
- der foreligger dokumenteret vandindtrængning (video).

Alligevel afvises dækning med henvisning til, at:

- det ikke er sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

Dette er inkonsekvent.

Når der konstateres betydelig vandindtrængning, men samtidig ingen følgeskader anerkendes, savnes en teknisk plausibel forklaring. Tværtimod taler omfanget og udbredelsen for, at forholdene har udviklet sig over tid og dermed har været til stede, eller i hvert fald nærliggende, ved overtagelsen, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Ifølge taksatorrapporten (bilag 23) var skaderne til stede ved overtagelse af huset.

Det bemærkes, at konsulenten har konstateret, at der er en ødelagt sten ved det ene vindue (bilag C)

...

Denne information er ikke blevet delt med klager.

Desuden er de intet, der tyder på at denne sten først er revnet efter overtagelsen af huset. Det er blot et forsøg på ansvarsfralæggelse. Det er netop dokumenteret, at der sker massiv vandindtrængning, som løber ned gennem muren og kommer til syne på udvendigt på facaden (bilag 13)

...

og indvendigt (bilag 15)

Indklagede er fuld bevist om at der findes en ødelagt tagsten ved vinduet. På trods af det, er indklagede ikke blevet gjort opmærksom på dette faktum før den 17. december 2025, i forbindelse med modtagelse af indklagedes svarskrift. Indklagede tilbyder ikke at udbedre skaden. Der er tale om bevidst undladelse af dækning, selv om man har kendskab til alvorlige følgeskader.

Det bemærkes, at området omkring vinduerne blev rensset den 24. september 2025, staks efter at problemet blev opdaget. Der er endvidere opsat spande til opsamling af vand.

Konsulentens rapport har alene kigget på en tagflade (tagfladen mod nord, på trods af at der er vandindtrængning på hele tagfladen, herunder i ydermure, på lægter, på gulvet via regn langs tagryggen). Derfor er vurderingen utilstrækkelig omfangsmæssigt. Konsulenten erkender at alle skumstrimler/tætningslister skal udskiftes og sætter prisen til 50-80000 DKK.

Denne pris er dog for lav, idet der kun er indregnet en del af taget, vel vidende at hele taget er utæt (der skal endvidere bruges et større stillads, ligesom lægterne skal udskiftes, idet det ikke er lovligt eller forsvarligt at lade person betræde de gamle skadede lægter. Indklagede har valgt at benytte bilag C og D som støtte til udregning af erstatning, MEN var bevidst valgt at se bort fra tre dyre punkter: punkt 1 (udskiftning af skadede tagsten), punkt 2 ovenlysvindue rep (sen) samt punkt 4 udskiftning af skumstrimler.

...

At indklagede ikke forholder sig til sin egen rapport vidner om systematisk forsøg på at nedtone skadernes alvor med henblik på at slippe for at erstatte skader, som indklagede selv har konstateret og dokumenteret i rapporterne (bilag C og D).

...

Fejlagtig nedtoning af reelle skader

Indklagede forsøger på systematisk vis at nedtone og bagatellisere reelle skader.

...

Selv om området var blotlagt, undlader indklagede (bilag C) at konstatere, at der er tale om en reel skade, der skyldes vandindtrængning gennem taget.

I rapporten (bilag 14), derimod konstateres, der at der er tydelige spor af vandindtrængning og følgeskader i form af skimmelsvamp og nedbrudte konstruktioner.

...

I forhold til gulvet i loftrummet angiver indklagede, at der alene er tale om mindre skjolder.

...

Af bilag 16, derimod konstateres, der at der er tydelige spor af vandindtrængning og følgeskader i form af nedbrudte konstruktioner (træet er råddent og der er kommet et hul).

...

Her regner det ned på gulvet fra tagryggen. Det har ført til råd og huller i gulvbrædderne.

...

Her regner det ned på gulvet fra tagryggen. Gulvbrædderne er fugtige.

...

Gulv og vægge – følgeskader fra taget

Klager har dokumenteret, at:

- gulvkonstruktioner er nedbrudt og råddent materiale konstateres,
- vægge (bl.a. ved trappen) er stærkt opfugtede,
- skaderne korresponderer med vandets vej fra tagkonstruktionen.

Disse forhold udgør dækningsberettigede følgeskader efter forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 og kan ikke afvises som led i klagers egen renovering.

Genetableringsmuligheder

Da taget er uden undertag, kan det ikke repareres til moderne krav om tæthed. Bygningsreglementet (BR18) kræver, at tagkonstruktioner er varigt tætte og kan dokumenteres som sådan. Et nutidigt krav til teglstens tage er, at der altid findes:

- et diffusionstæt eller diffusionsåbent undertag,
- eller mindst en falset løsning, der er dokumenteret som primær tætning.

Med et K21-tegl, hvor den fabriksmonterede skumstrimmel er nedbrudt, findes ingen fungerende primær tætning tilbage. Der er ingen sekundær tætning, fordi der ikke er undertag.

Derfor er det konstruktionsmæssigt umuligt at opnå et funktionsdygtigt tag alene ved at renovere stenene.

Eftermontering af tætningslister er derfor ikke tilladt og ikke teknisk tilstrækkelig i dette tilfælde.

Producenter (bl.a. ... angiver entydigt:

- Tætningsmaterialet i K21 er fabriksmonteret og indgår i CE-dokumentationen.
- Tagsten må ikke modificeres i falsen.
- Eftermontering af skumstrimler er ikke omfattet af godkendt brug.

Når listerne er væk, er produktet ikke længere godkendt til brug uden undertag.

Der er derfor ikke muligt at genskabe stenens tætningsfunktion ved håndarbejde. Taget vil aldrig opnå sin oprindelige tæthedsklasse

Producenternes tekniske anvisninger for K21-tagsten dokumenterer klart, at tagstenenes tæthed er en del af den fabriksfremstillede konstruktion, som indgår i produktets CE-dokumentation, og som derfor ikke må modificeres.

... oplyser i deres tekniske dokumentationsportal, at CE-godkendelsen (DoP/Ydeevnedeklaration) kun gælder for produktet som leveret fra fabrik, og at ændringer i fals, tætninger eller montageprincipper ikke er omfattet af den godkendte anvendelse: [link]

...s officielle oplægningsvejledning for K21-tagsten angiver, at tagstenen skal anvendes efter fabrikantens egen montagevejledning, herunder korrekt tætning og overlæg. Vejledningen beskriver ikke nogen form for eftermontering af skumstrimler eller ændring af fals, og sådanne løsninger er derfor ikke omfattet af producentens godkendte system:[link]

Uafhængig teknisk gennemgang af K21-tagsten dokumenterer endvidere, at skumstrimlerne (den oprindelige tætning) er en del af den oprindelige produktløsning, og at når disse nedbrydes, er tagstenen ikke længere tæt eller egnet til brug uden undertag. Eftermonterede skumstrimler er ikke en godkendt løsning og ændrer produktets funktion på en måde, som ikke indgår i CE-dokumentationen: [link]

På den baggrund kan en løsning med eftermontering af skumstrimler hverken betragtes som en korrekt reparation eller en anvendelse i overensstemmelse med producentens anvisninger eller CE-godkendelse. Når de oprindelige fabriksmonterede tætninger er nedbrudt, er tagstenen derfor ikke længere godkendt som regntæt tagløsning uden undertag, og konstruktionsfejlen skal udbedres ved fuld rekonstruktion i henhold til BR18 kap. 3 og 5 (fugt og holdbarhed).

Ingen leverandør vil kunne give garanti, fordi konstruktionen ikke kan bringes i overensstemmelse med gældende anvisninger

Byggegarantifonden (tidl. Byg Garanti) dækker kun arbejde, der:

- følger fabrikantens monteringsvejledninger,
- følger almindelig teknisk byggeskik,
- er fagligt korrekt udført.

En renovering baseret på afmontering af tagsten, og disses tætningslister vil:

- ikke følge fabrikantens vejledning (eftermontering af skumstrimmel ulovlig),
- ikke følge moderne byggeskik (tegl uden undertag kun lovligt med intakt fabriksstrimmel),
- ikke opfylde dokumenterbare tæthedskrav.

Derfor kan et tømrerfirma ikke give garanti under Byggegarantifonden. Hvis de gjorde det, ville de stå med fuldt ansvar for en konstruktion, der er kendt for fortsatte skader.

Der er ingen sekundær sikring mod vandindtrængning

Når der ikke er undertag, bliver alle fejl i tagstenene og i alle samlinger direkte til utætheder i huset.

Renoveringen baseret på afmontering af tagsten og disses tætningslister indebærer:

- gamle sten,
- slidte falskanter,
- manuel limning af tætningslister,
- mørteludførte rygninger og grater.

Det betyder, at hvis blot én sten ikke slutter tæt, løber vand direkte ned i tagkonstruktionen. Problemet er ikke løst ved at rense falsene de er fysisk nedslidte og deformere. Der er derfor fortsat høj risiko for vandskader. Derfor er denne løsningen ikke teknisk forsvarlig.

Det bemærkes, at rygningssstenene og gratstenene er lagt i mørtel. Rygning og grater i mørtel kan ikke sikre tæthed uden undertag.

Der kan således ikke udstedes tæthedsgaranti for løsningen baseret på afmontering af tagsten og disses tætningslister.

En fagligt korrekt løsning skal sikre:

- tæthed mod slagregn,
- dokumentation for funktion.

Da taget ikke har undertag, og den primære tætning ikke kan genskabes korrekt, kan ingen tømrer, tagspecialist eller byggesagkyndig give en tæthedsgaranti på renoveringen. Uden garanti opfylder løsningen ikke forsikringsmæssige eller tekniske krav.

Der henvises i øvrigt til Ankenævnspraksis: Man kan ikke kræve at levetidsudtjente materialer genbruges i utætte konstruktioner. Ankenævnet lægger normalvis vægt på:

- om en reparation reelt udbedrer skaden,
- om der opnås en konstruktion, der lever op til gældende byggeskik,
- om løsningen giver en varigt holdbar funktion.

Hvis undertaget mangler, og tagstenenes tætningssystem er funktionelt dødt:

- En reparation af stenene giver ikke en tæt konstruktion.
- Konstruktionen bliver fortsat fejlbehæftet.
- Der er ikke tale om en reel udbedring.

Derfor bør løsningen i praksis ikke blive anset som tilstrækkelig af ankenævn eller forsikringselskab.

En renovering af tagstenene med nye tætningslister opfylder ikke kravene, fordi:

1. Der er intet undertag, så alle fejl i tagstenene giver direkte vandindtrængning.
2. Den fabriksmonterede tætning i K21 kan ikke eftermonteres, og produktet er derfor ikke længere godkendt til brug uden undertag.
3. Tømrerfirmaer kan ikke give garanti under Byggegarantifonden, fordi løsningen strider mod både fabrikantens anvisninger og byggeskik.
4. Rygning og grater udført i mørtel er ikke tæt og må ikke genbruges i konstruktioner uden undertag.
5. Der kan ikke opnås varig tæthed og dermed ikke opfyldes krav i BR18 om dokumenterbar funktion.

Derfor er løsningen ikke fagligt forsvarlig, ikke lovlig og ikke garanti-berettiget.

Indklagedes forslag om at 'reparere' taget ved genmontering af gamle tagsten, eftermontering af tætningslister og retablering af mørtelryg er i strid med gældende byggelovgivning og bygningsreglementet.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

104591

Udskiftning/ombygning skal levet op til gældende regler

Byggeloven § 6, stk. 1 giver hjemmel til, at BR18 kan stille krav til udførelse og ombygning af bygningsdele:

'Bygningsreglementet kan fastsætte regler om projektering, opførelse, ombygning, installationer, ændret anvendelse samt vedligeholdelse...'

(citater fra Byggeloven § 6, stk. 1)

I BR18's vejledning til ombygninger/udskiftning fremgår det, at en bygningsdel, der nedtages og erstattes, er omfattet af bygningsreglementets krav:

BR18 – Vejledning om installationer i eksisterende bygninger:

'Nyinstallation af tekniske installationer i eksisterende byggeri skal leve op til kravene i det gældende bygningsreglement.'

'Udskiftning ... består af nedtagning af den eksisterende installation og erstatning med en ny installation. Den nye installation skal leve op til kravene i det gældende bygningsreglement.'

Disse bestemmelser gælder analogt for andre bygningsdele, herunder tagbeklædning. Når tagdækningen nedtages i sin helhed, skal den genopbygges efter gældende regler, som ved nybyggeri.

Det betyder, at så snart man begynder en større reparation af taget, er det ikke lovligt eller fagligt forsvarligt at:

- genbruge gamle tekniske løsninger,
- udføre reparationer med materialer eller metoder, der ikke opfylder nutidige krav,
- genskabe en konstruktion, der allerede er kendt for at være utæt.

I stedet skal taget bringes op på moderne byggestandard, svarende til:

- nutidige tætningskrav
- nutidige krav til vandaflledning
- nutidige krav til sikkerhed mod fugt og skimmel
- fabrikantens anvisninger
- funktionskrav i Bygningsreglementet (BR18)

Sammenfattende gælder det at et tag der åbnes i større omfang, skal herefter fremstå som en konstruktion, der ville kunne godkendes som et nyt tag efter nutidige regler.

Ombygning af tag betragtet som udskiftning

BR18's energikravs vejledning fastslår, hvad der forstås ved ombygning/udskiftning:

BR18, kap. 11, vejledning til §§ 275–279:

'Ombygning er, når en bygningsdel renoveres eller bygges om. For eksempel når en tagbeklædning skiftes.'

Når tagsten og tætning nedtages i væsentligt omfang, er der tale om ombygning/udskiftning af tagbeklædningen.

Som følge heraf gælder de krav, der er fastsat i BR18 for den del, der ombygges eller udskiftes, dvs. at den skal opfylde gældende bestemmelser.

Når alle sten fjernes, betragtes taget i lovens forstand som 'åbnet'. BR18 og Byggeloven angiver, at hvis man væsentligt ændrer eller åbner en bygningsdel, skal den bringes op på nutidig standard.

Dette gælder især:

- tage
- vådrum
- brandtekniske konstruktioner

Når man afmonterer alle sten (som i den af indklagedes konsultants foreslåede løsning), er taget i praksis et åbent tagprojekt, ikke en mindre reparation. Så snart det er tilfældet, kræver reglerne, at udførsel skal ske efter moderne standarder, dvs. som et nyt tag.

Krav til fugt- og vandsikring

Udover ombygningskravet stiller BR18 krav til konstruktionens funktionsevne, herunder fugt- og vandsikring:

BR18 § 334 – Fugt:

'Bygninger skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så vand og fugt ikke medfører risiko for personers sundhed eller skader på bygningen.'

Formålet med § 334 er at sikre, at konstruktioner er robuste mod fugt og risiko for skader i hele deres levetid.

BR18's vejledning om fugt gør det klart, at fugtproblemer og vandindtrængning skal forebygges, og at løsninger skal være funktionssikre.

Krav til konstruktioner og holdbarhed

BR18 indeholder også generelle krav til konstruktioners holdbarhed og tekniske funktion:

BR18 § 340 – Krav til konstruktioner:

'Bygninger, bygningsdele og installationer skal udformes og udføres, så de overholder de funktioner og ydeevne, som følger af bestemmelserne i dette kapitel.'

Derudover fastsætter BR18 bl.a., at:

BR18 § 341 – Holdbarhed:

'Bygningens bestanddele skal have en sådan holdbarhed, at utilsigtede skader undgås i den periode, de er dimensioneret for.'

Det betyder, at en løsning skal kunne fungere uden skadelige følgevirkninger i den forventede levetid.

Når taget nævnt i denne sag nedtages i væsentligt omfang, er der tale om ombygning/udskiftning af tagbeklædningen, jf. BR18's energivejledning. Under sådanne omstændigheder gælder:

- Det nedtagne tag skal genopbygges efter gældende regler i BR18, jf. Byggeloven § 6 og BR18's vejledning.

- Den nye tagkonstruktion skal være fugtsikker og sundhedsmæssigt forsvarlig, jf. BR18 § 334.
- Tag og tilhørende bygningsdele skal have den nødvendige holdbarhed, jf. BR18 § 341.

Indklagedes løsning baseret på at genmontere gamle sten med eftermonterede tætningslister uden undertag og uden at opfylde nutidige krav, kan derfor ikke opfylde de gældende krav i BR18 og kan derfor ikke anses som en fagligt og juridisk tilstrækkelig udbedring.

Fugtskader og skimmel skal udbedres med en løsning, der eliminerer årsagen, ikke symptomet.

Fugt i tagrum og indtrængende vand fra rygning skyldes:

- manglende undertag
- nedbrudt tætningsystem
- fejl i rygning/grater
- konstruktionssvigt

En løsning der blot udskifter tætningslister, genmonterer gamle sten løser ikke konstruktionsfejlen. BR18 kræver, at udbedringen fjerner årsagen, sikrer imod gentagelse og giver varig funktion. Det opnås kun ved en løsning, der bringer taget op til moderne standard.

Når taget åbnes og skal udbedres af håndværkere, betyder lovkravet:

-Taget skal udføres med undertag (fordi K21-funktionen er tabt)

- Rygning og grater skal udføres med moderne rygningssystemer
- Taget skal kunne opnå tæthedsniveau som et nyt tag
- Materialer skal være CE-godkendte, ikke hjemmelavede løsninger
- Arbejdet skal kunne garanteres, hvilket kun kan ske ved ny tagopbygning
- Tømrerfirmaet må ikke genanvende defekte eller levetidsudtjente dele i stedet for moderne løsninger

Derfor betyder 'som nyt', at tømrerfirmaet kun kan opfylde lovkravene ved at udføre reparationen om et nyt tag, ikke ved at genmontere gamle sten med nye strimler.

Lægterne skal udskiftes

Lægterne er mørke på oversiden og angrebet af skimmel/råd (bilag 4).

Indklagede angiver følgende:

'Der er enighed om, at der ses afskalninger og forvittringer partielt på taget, hvilket ifølge DBF's besigtigelseskonsulent er tegn på sædvanligt slid og manglende vedligeholdelse på det 40 år gamle tag. Der er ikke påvist skader ved underliggende konstruktioner, som følge af tagstenenes slid.

Dette bestrides, idet der er påvist signifikante skader på de underliggende konstruktioner.

Bilag 3 og 4 viser systematisk nedbrugt træværk (lægter) som følge af vandindtrængning.

...

Bilag 2b dokumenterer en vandskade i loftet i stueetagen.

...

Det bemærkes, at der er god ventilation på loftet grundet utæthederne i gavlenderne (se bilag 25).

...

Ventilationen medvirker til at tørre de fugtige konstruktioner.

Uvildig rapport dokumenterer systemisk utæthed

Den uvildige rapport fra [rådgivningsfirma] (bilag 4) dokumenterer bl.a.:

- flere steder med fugt- og vandpåvirkning i tagkonstruktionen,
- nedbrydning og opfugtning, der ikke kan forklares ved enkeltstående hændelser,
- forhold der indikerer længerevarende påvirkning, ikke akut skade efter overtagelsen.

Rapporten står i klar modsætning til DBF's påstand om, at der ikke er sket nedbrydning, og at fugtmålinger på ca. 12–13 % skulle dokumentere tør konstruktion.

Det bemærkes, at:

- måling på ét punkt ikke kan bruges til at afkræfte dokumenterede skader andre steder,
- fugt i konstruktioner er lokalt betinget og kræver repræsentative målinger.

Om bevisbyrde og sandsynlighed

Det gøres gældende, at klager har sandsynliggjort, at skaderne:

- ikke alene kan henføres til almindeligt slid,
- ikke er begrænset til én lokal årsag,
- ikke kan være opstået alene efter overtagelsen uden at dette ville have medført synlige, omfattende følgeskader.

Efter fast praksis ved Ankenævnet for Forsikring kræves der ikke fuldt bevis, men en overvejende sandsynlighed for, at forholdet var til stede ved overtagelsen. Ifølge taksatorrapporten (bilag 23), var skaderne til stede ved overtagelse af huset.

Denne sandsynlighed er opfyldt gennem:

- uvildige rapporter (bilag 4 og 14),
- taksatorrapporten (bilag 23)
- fotodokumentation,
- fortsat vandindtrængning,
- dokumenteret høj fugt,
- skjulte skader.

Samlet krav

Klager fastholder sine oprindelige påstande og anmoder endvidere Ankenævnet om at lægge vægt på følgende foreløbige:

Opgørelse

Tag (bilag 22) 489.100 DKK + moms	611.375
DKK	
Gulv og vægge ved kvist (bilag 18), terrassedør + malerarbejde + gulvbelægning	50.000 DKK
Soveværelse 9.600 DKK + moms (bilag 17)	12.000 DKK
Tøjrum 13.000 DKK + moms (bilag 19)	16.250 DKK
Børneværelse 36.000DKK + moms (bilag 20)	45.000 DKK
Tagrum 36.000DKK + moms (bilag 21)	45.000 DKK
I alt	779.625
DKK	

Hertil kommer murerarbejde til at lægge rygningsten, gavlstien og gratsten, som alle er lagt i mørtel i dag. Derudover forventes at en murer skal foretage reparationen af gesimsen eller andre dele, der bliver løse eller falde ned som følge af tagarbejdet. Herudover kommer materialer og arbejds løn til eventuel rådskade i bjælkeender.

Påstande (gentages og udvides)

Klager anmoder Ankenævnet om at lægge vægt på:

1. At indklagedes konsulentrapport er behæftet med væsentlige metodiske og faktuelle mangler.
2. At der foreligger dokumenteret vandindtrængning flere steder i tagkonstruktionen.
3. At skadernes omfang og karakter udelukker, at de alene er opstået efter overtagelsen.
4. At alle konstaterede skader udgør én samlet dækningsberettigende skade.
5. At der skal tages stilling til forhøjet erstatning som følge af selskabets passivitet og mangelfulde sagsbehandling.

Klager forbeholder sig ret til at anmode om syn og skøn, såfremt Ankenævnet finder det nødvendigt for sagens oplysning."

Klageren har i kommentar af 14/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed vedhæftes yderligere dokumentation i sagen i form af en skønserklæring udarbejdet af skønsmand ... Skønsmanden er af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige udmeldt som uvildig syn- og skønsmand i forbindelse med en klagesag mod den bygningssagkyndige, ..., som har udarbejdet tilstandsrapporten fra 2024 vedrørende ejendommen. Ankenævnet bedes særligt hæfte sig ved skønsmandens konklusion under punktet om overslag over udbedringsudgifter, hvor det anføres, at: 'Utæthederne kan kun udbedres effektivt ved at udskifte taget.' Denne konklusion står i direkte modsætning til ejerskifteforsikringsselskabets vurdering af, at skaden kan udbedres ved en begrænset lokal reparation, og dokumenterer, at en sådan løsning ikke udgør en fagligt forsvarlig og varig udbedring. Det er netop dette spørgsmål, Ankenævnet skal tage stilling til i nærværende sag, nemlig hvad der udgør en forsvarlig og varig udbedring af skaden – og ikke blot den billigste midlertidige løsning. Der vedlægges endvidere et supplerende tilbud på udskiftning af taget. Dette tilbud ligger prismæssigt på niveau med det tidligere fremlagte tilbud og understøtter dermed det anførte prisniveau for en nødvendig og korrekt udbedring. Skønserklæringen og det supplerende tilbud fremsendes derfor som væsentlig dokumentation for vurderingen af korrekt og nødvendig udbedringsmetode samt det hertil knyttede omkostningsniveau i sagen."

Selskabet har i brev af 3/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Uenigheden består fortsat i, hvorvidt anmærkningerne i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, herunder om der, på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 19. april 2024, var skader på klagers ejendom, som går ud over det anmærkede og ud over det dækkede. Klager kræver fortsat dækning til udskiftning af hele tagbelægningen.

Det er fortsat DBF's opfattelse, at der ikke er påvist skader eller skadesrisiko ud over det den byggesagkyndige har anmærket i tilstandsrapportens pkt. 1-6.

DBF bemærker, for god ordens skyld, at de forhold, som klager har fremlagt billeder af i bilag 18, allerede er dækket af DBF, og at der er fremlagt tilbud herpå (bilag G), hvor der fjernes gulvspån og foretages udlusning ved døren.

DBF's besigtigelseskonsulent har oplyst, at der hvor der ses kontinuerlig vandindtrængning ved almindeligt regnvejr (klagers bilag 26) skal løses ved reparation af hhv. den knækkede tagsten og veluxvinduet. Det er fortsat DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at forholdet her var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen i april 2024. Forholdet anmeldes først mere end 1 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Der blev ved DBF's besigtigelse af tagkonstruktionen ikke påvist fugtskjolder på den udvendige facade – eller skader indvendigt som kan relatere sig dertil. Opfugtning af en udvendig facade, vil kunne tørre op af sig selv, når årsagen er udbedret, idet der er tale om uorganisk materiale. Der henvises til DBF's besigtigelseskonsulents e-mail af 3. februar 2026, fremlagt som Bilag H.

Der er enighed om, at der har været periodevis og lokal fugt i isolering og tagkonstruktion, som har givet anledning til løbere/skjolder, og periodevis opfugtet isolering og skillevægge. Der henvises også her til bilag H.

Det er netop risikoen for fugt og vandindtrængning, der er anmærket – særligt i tilstandsrapportens pkt. 3, omkring ventilation ved skråvægge og pkt. 4 omkring tætningsstrimler, og som derfor må forventes – også henset til at der er forløbet mere end et år, efter overtagelsen af ejendommen, til forholdet anmeldes, og anmærkningerne fortsat ikke er blevet udbedret.

Der er dog fortsat ikke påvist egentlige skader eller lignende på andre konstruktioner, som kræver særskilt udbedring, som går ud over det anmærkede i pkt. 1-6 i tilstandsrapporten, og som skulle være til stede ved klagers overtagelse af ejendommen i april 2024.

Klager har fremlagt billeder af skjolder på gangbroen i sit høringssvar af 21. december 2025. DBF bemærker hertil, at der i tilstandsrapportens pkt. 6, er en grå anmærkning omkring rygningerne, som er med revnet og forvitret mørtel.

På det ene billede ses et til to brædder i gangbroen at være beskadiget i begrænset omfang. Der ses på billedet spor efter borebiller i det pågældende område. Dette er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 1 og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Slidte og udfaldne tætningsstrimler i K21 tagbelægningen kan løses med en overstrygning eller understrygning, som beskrevet af konsulenten.

Det er klart, at en sådan løsning ikke bringer taget tilbage til en stand, hvor det er nyt, og klager vil fortsat skulle påregne vedligehold, herunder eftersyn af under-/overstrygning, de kommende år, hvis der vælges en sådan løsning. Dette er sædvanligt henset til tagets alder (minimum 40 år).

Der er ikke uenighed om, at hvis klager ønsker at fjerne denne vedligeholdelsesbyrde helt, og i samme forbindelse vil udbedre de anmærkede forhold omkring ventilation, vil den optimale løsning være et nyt tag, som det beskrives i skønserklæringen fra 5. januar 2026. Det bemærkes i denne forbindelse, at den løsningsbeskrivelse, der noteres her, er beskrevet med udgangspunkt i

en løsning på alle anmærkningerne (pkt. 1-6) i tilstandsrapporten, og således ikke alene forholdene omkring tætningsstrimlerne, som kan løses med over-/ understrykning, som beskrevet af konsulenten.

DBF bemærker, at det bekræftes i den fremsendte skønserklæring, at den byggesagkyndige ikke skulle have anmærket forholdene anderledes.

Det forhold at der er meddelt dækning til en egentlig utæthed omkring terrasse/altandøren, og dækning til isolering af rør, samt svampebehandling ved det overliggende spær, kan ikke føre til, at forholdene omkring tagkonstruktion og tagbelægning i øvrigt er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 4.1. Ligesom det ikke kan føre til et andet resultat, at der senere, efter klagers overtagelse af ejendommen, er opstået en konkret utæthed omkring velux-vinduet.

Det er fortsat DBF's opfattelse, at klagers krav om erstatning til udskiftning af tagbelægningen bør afvises."

Klageren har i brev af 11/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis fastholder jeg min påstand om, at der foreligger en dækningsberettiget skade på ejendommen, herunder ikke alene på tagkonstruktionen, men også i form af dokumenterede følgeskader på tilstødende bygningsdele såsom isolering, væg-, loft- og skunkkonstruktioner, og at en fagligt forsvarlig og varig udbedring af skaderne nødvendiggør udskiftning af tagbelægningen.

Det centrale spørgsmål i sagen er, hvilken udbedringsmetode der udgør en fagligt forsvarlig og varig løsning. I den forbindelse bemærkes, at Dansk Boligforsikring i sit høringssvar ikke forholder sig substantielt til den fremlagte skønserklæring, som er udarbejdet af en uvildig skønsmand udmeldt af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Skønsmanden konkluderer entydigt, at utæthederne alene kan udbedres effektivt ved udskiftning af taget, og at lokale reparationer ikke udgør en fagligt forsvarlig og varig løsning (skønserklæring udarbejdet af ..., dateret 29. december 2025). Denne konklusion er afgivet på baggrund af besigtigelse og faglig vurdering og er ikke imødegået med teknisk eller sagkyndig dokumentation fra Dansk Boligforsikrings side.

Dansk Boligforsikring gør gældende, at de konstaterede forhold alene udgør en forventelig risiko, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Dette bestrides. Sagen vedrører ikke alene en risiko for fugt, men dokumenteret og faktisk vandindtrængning med følgeskader, herunder opfugtet isolering, skimmeldannelse samt gentagen påvirkning og nedbrydning af konstruktionerne. Disse forhold er dokumenteret gennem destruktive undersøgelser samt uvildige tekniske gennemgange og går væsentligt videre end de generelle risikobetragtninger, der fremgår af tilstandsrapporten.

Det bestrides endvidere, at skaderne først skulle være opstået efter overtagelsen af ejendommen. Skadernes karakter og omfang, herunder dokumentation for længerevarende opfugtning og nedbrud af materialer, understøtter, at forholdene har udviklet sig over en længere periode og har været til stede, men skjult, på tidspunktet for overtagelsen. Dette understøttes tillige af [husforsikringens] taksatorvurdering (bilag 23), hvori det udtrykkeligt anføres, at både skaderne og skadeårsagen har været til stede før forsikringens ikrafttræden. Vurderingen er afgivet af en uafhængig skadeaktør og understøtter dermed, at der forelå en eksisterende og skjult skade ved

overtagelsen, som først er blevet afdækket gennem efterfølgende undersøgelser af konstruktionen.

Dansk Boligforsikring anfører, at forholdene kan udbedres ved lokale reparationer, herunder udskiftning af enkelte tagsten, udbedring omkring ovenlysvindue samt over- eller understrygning. Det bemærkes hertil, at en sådan løsning alene kan anses for forsikringsmæssigt tilstrækkelig, såfremt den faktisk bringer bygningen i en fagligt forsvarlig og varig stand. Skønserklæringen fastslår imidlertid udtrykkeligt, at de konstaterede utætheder og de bagvedliggende konstruktionsmæssige forhold ikke kan afhjælpes ved lokale reparationer, men at en effektiv og varig udbedring alene kan ske ved udskiftning af tagbelægningen. Det fremgår således direkte af den uvildige skønsmændens vurdering, at de af Dansk Boligforsikring foreslåede tiltag alene må anses som midlertidig vedligeholdelse, der ikke fjerner skadeårsagen eller sikrer konstruktionen mod fortsat nedbrydning. Vurderingen af dækning må derfor tage udgangspunkt i den løsning, der fagligt og varigt afhjælper både skaden og dens årsag, og ikke alene i den mindst omkostningstunge løsning.

Det bemærkes endvidere, at Dansk Boligforsikrings henvisning til intern korrespondance med en besigtigelseskonsulent ikke kan tillægges samme bevismæssige vægt som en uvildig skønserklæring, der er udarbejdet på baggrund af egentlig besigtigelse og faglig vurdering af skadeårsag og udbedringsmetode.

På denne baggrund fastholdes det, at der foreligger en dækningsberettiget skade, og at den nødvendige og fagligt forsvarlige udbedring består i udskiftning af tagbelægningen med fradrag for eventuel forbedringsværdi i overensstemmelse med skønserklæringerne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tidligere tilstandsrapport af 14/6 2021:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller. Der ligger boremel på isolering.	Borebiller kan på meget lang sigt nedbryde træværk.	-
2		Skotrenden mod vest har tørre skjolder.	Det skønnes at være en gammel skade. Der kunne ikke måles fugt.	-
3		Isoleringen ved skråvægge er ført helt ud mod tagflade og blokerer for ventilationen.	Der kunne ikke måles fugt i tagkonstruktionen, men denne kan variere hen over årstiden.	-
4		Tagbelægningen er K21-teglsten med tætningsstrimler i overlæg og der er generelt tegn på, at der kan komme vand ind.	Tætningsstrimlerne skønnes at være nedbrudte/utætte. Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	Der ses skjolder på lægter som følge af periodisk opfugtning.

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

104591

"

Ankenævnet for Forsikring

30.

104591

Det fremgår af tilstandsrapport af 29/1 2024, der er gældende for klagerens handel:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller. Der ligger boremet på isolering.	Borebiller kan på meget lang sigt nedbryde træværk.	-
2		Skotrenden mod vest har tørre skjolder.	Det skønnes at være en gammel skade. Der kunne ikke måles fugt.	-
3		Isoleringen ved skråvægge er ført helt ud mod tagflade og blokerer for ventilationen.	Der kunne ikke måles fugt i tagkonstruktionen, men denne kan variere hen over årstiden.	-
4		Tagbelægningen er K21-teglsten med tætningsstrimler i overlæg og der er generelt mindre fugtskjolder på lægter.	Skjolder på lægter kan tyde på at tætningsstrimler ikke er helt tætte, eller kan også stamme fra kondens. På sigt kan dette give risiko for skader på underliggende konstruktioner.	Der ses skjolder på lægter som følge af periodisk opfugtning.
5		Tagsten på beboelsen har mosbelægning og er stedvis ujævnt oplagt, specielt ved ovenlysvinduer.	-	-
6		Stedvis revnet og forvitret mørtel i rygninger.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-

Det fremgår af taksatorrapport af 25/9 2025 fra klagerens husforsikring:

"Dækning

Nej, skaden er ikke dækket af din forsikring.

Begrundelse:

De skader der kunne konstateres samt skadeårsagen har været der før ikrafttræden af forsikringen hos [husforsikringen]

I vilkårene afvises også

Skade, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse, fx revner i sokkel, løstsiddende/knækkede tegl og manglende understrygning."

Det fremgår af rapport af 25/9 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren:

"Tagrum

Tagstenen bære præg af alder samt svære skjolder på både spær og lægter.

...

Flere spær er med aktivt angreb af 'borebiller' der ses frisk boremel under spær.

...

Spær og lægter med fugtskjolder - en del tagsten ses med nedbrydning i specielt kanterne og derfor kan der ses ud i det fri.

...

B2 - måling i spær - 12,7% / 12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau.

...

Trappeopgang

B 1 - måling på skade - 166 / 0 - 170 = normalt fugtniveau - B2 - måling i hjørne på væg - 198/ 170 - 200 = forhøjet fugtniveau.

Tag

Store del af tagsten har kantskader eller skumbåndet er nedbrudt.

...

Samme skader

...

En del steder ses at taget er forsøgt tætnet med fugemasse.

...

TR 2021

TR fra 2021 beskriver tagets dårlige stand korrekt, men denne TR tilfalder ikke nuværende ejer.

...

TR 2024

TR 2024 beskrives tagets generelle tilstand ikke, kun at der ses enkelte fugtskjolder på lægterne.

...

Tidligere ejer oplyser 'at taget ikke har været utæt'. Det giver ikke mening når der på spær og lægter ses svær opfugtning samt at, det med det blotte øje kan ses at tagstenene er svært utæt og nedbrudte.

K21 tegl

En k21 tagsten kan være utæt på grund af den præmonterede skumstrimmel. Dette skyldes, at levetiden på en k21 tagsten er længere end de skumstrimler, som er monteret for at holde falsene tætte. Med tiden vil en skumstrimmel ofte løsne sig fra dine tagsten eller begynde at suge vand som en svamp.

...

K21 er en typebetegnelse for en romerfalstagsten. K21 produceres på danske teglværker, men mange kommer fra Tyskland. Stenene kan have forskellige betegnelser, afhængigt af hvilket teglværk de kommer fra. Tagstenene fås i forskellige farver og med forskellige overflader.

Lysbro Teglværk lukkede i 2001 og havde inden da produceret K21 i mange år. Fra begyndelsen af 1970'erne og frem til lukningen blev en type af disse tagsten udført med et pålimet tætningsystem i form af en skumgummitætning. Metoden med at tætnes samlingerne vha. en præmonteret skumgummistrimmel i den lodrette og vandrette fals virkede, og det virker stadig for langt de fleste af de producerede K21-tagsten.

Dog tyder det på, at kvaliteten af K21-tegl fra Lysbro Teglværk blev ringere og ringere frem til teglværkets lukning i 2001. Levetiden på stenene kan derfor være afkortet, og ikke alle sten holder lige godt.

Det er typisk ved lave taghældninger, at stenene får afskalninger, både på over- og underside. Ved store taghældninger på 350 og opefter ses der normalt ingen problemer.

Konklusion

Byggesagkyndigs vurdering er ud fra besigtigelsen, byggetekniske normer samt informationer fra ejeren på datoen.

1 - TR 2021 og TR 2024 stemme ikke overens vedr. konstatering af skadens omfang.

2 - Tidligere ejer oplyser i TR 2024 ikke om utætheder i tagfladen, dog er det tydeligt at der tidligere har været større utætheder i tagfladen. Der ses flere steder at tagstenen er forsøgt tætnet med fugemasse.

Nuværende ejer er i besiddelse af en del billeder hvor regnvand trænger ind i tagrummet og ned i underliggende konstruktioner."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2025 vedrørende taget:

"Konklusion

Årsagen til kraftig vandindtrængningen skyldes hovedsageligt fyldte render omkring ovenlys, en revnet tagsten under ovenlyset samt udløb af levetid på tagstenenes skumstrimler (fugesystem) som nu virker som en svamp og trækker vand ind i stedet for at holde det ude, som tiltænkt ved etableringen.

Taget er romerfals k21 teglsten med fugesystem fra 1985, jf. sælgeroplysningerne og stemmer overens med alderen på veluxvindue (1984) Det etableret og monteret efter almindelig byggeskik for etableringstidspunktet. Der er dog ikke etableret ordentligt ventilation aflagrummet, hvorfor tagsten og konstruktion ikke tørrer korrekt op når tagstenene naturligt har optaget fugt fra vedvarende regn eller vandindtrængning ved slagregn, hvilket vil nedsætte den almindelige levetid betragteligt over de 40 år, som taget har ligget på huset.

Når render omkring ovenlys ikke er rengjorte, giver det stor risiko for at vandet løber over og dermed løber ind i huset, da der ikke er undertag til at kunne 'opsamle' det vand som løber over renderen.

Tagstenene har enkelte steder slået skaller af, lige som der enkelte steder kan konstateres kalksprinkere, som forsages af teglen har været vandmættet, hvorefter kalk i tagstenene har udvidet sig, formodentligt i forbindelse med frostvejr og dermed slået en skal af. Enkelte steder ses taget forsøgt repareret udvendigt hvor tegl har skader.

Tagstenene har en middellevetid på 60 år jf. sikkerhedsstyrelsens levetidstabel. Dette er dog under forudsætning af, at skumstrimler og tegl løbende gennemgås og nedbrudte dele udskiftes. Skumstrimler kan dog ikke vedligeholdes eller udskiftes indefra ved skråvægge, hvor der i stedet bør overstryges, som alternativ til at fjerne taget.

Tagets stand vurderes generelt at være i en stand som forventet af et tilsvarende tag af samme alder op med samme taghældning. Havde taghældningen været omkring 30[grader] eller under, ville standen formodentligt være betydeligt ringere.

Der kan konstateres følger i form af skjolder og skimmeldannelse i tagrummet som følge af vandindtrængning og manglende ventilation, dette må ligeledes antages at være tilfældet over skråvægge, dog formodentligt i større grad, da der ikke er luft omkring isoleringen.

Forholdet vurderes delvist at have været til stede på overtagelsen. Renderne omkring ovenlys skal løbende renses og der opstår opfyld fra blade mv. Den revnede tagsten vurderes ikke at have været det på overtagelsen 19-04-2024, da skadesomfanget, formodentligt ville have været betydeligt større, ved løbende vandindtrængning over 1 år, men nedbrydningen aftaget vil generelt fortsætte over tid.

Der foreligger rapport fra [rådgivningsfirma]. Det er enighed i observationer, dog ikke at 12,7% træfugt vurderes som let forhøjet i tagkonstruktionen

Der er ikke enighed i konklusionen, da der sammenlignes på TR fra hhv. 2021 og 2024, hvor der i TR 2024 er taget forbehold for tagtøler, da disse har været dækket af sne. Lige som TR fra 21 er udført i juni, men et større fugtindhold i luften end TR fra 24 udført i januar med frost, hvorfor tegn på vandindtrængning i tagrummet vil være betydeligt anderledes."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2025 vedrørende altandør:

"Konklusion

Årsagen til vandindtrængningen vurderes at skyldes fugeslip omkring terrassedøren, samt indtrængende vand ind mellem ramme og karm grundet dårlig justering.

Løft i stuen er blevet udskiftet af FT i juni i forbindelse med

Døren er fra 2000 og er monteret efter sædvanlig byggeskik. Der er udvendigt monteret en ekstra eftermonteret tætningslister med tætningsbånd. Indvendigt har tidligere været monteret vinylbeklædning på spånpladegulvet, (kun i kvisten) som har været tætfugtet til dør og vægge, hvilket kunne tyde på tidligere udfordringer med vandindtrængning til gulvet. Øvrige udført med spånplader og gulvtæppe.

Udvendigt konstateres der mindre område med nedbrydning. Terrassedøren er en dobbelt indadgående dør, som kan være meget vanskelig at gøre tætte, hvorfor vinduesfabrikanter typisk ikke vil give garanti på tæthed af indadgående terrassedøre.

Der er mindre misfarvninger på spånplader og der ses mindre tegn på fugt på vægbeklædning ligeledes af spånplade. I stuen er der en mindre kosmetisk revne i den nye loftsbeklædning.

Tilstedeværelsen af eftermonterede tætningslister på både dørplade og bundtrin, samt nedbrydning i en del af dørrammen, antyder at døres levetid er udløbet, men har formodentligt haft udfordringer med at holde tæt i flere år.

Fugerne vurderes at have været med krakeleringer og slip på overtagelsestidspunktet"

Ankenævnet for Forsikring

34.

104591

Det fremgår af mail af 13/11 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til en medarbejder i selskabet:

"Det kommer med 99.99% sikkerhed fra ovenlyset inddækning eller den tagsten lige under, som er revnet. Skunken er lige under og det jeg registrerede på besigtigelsen at der havde været vandindtrængning derfra. Jeg oplyste også FT på besigtigelsen, at de skulle sørge for at få rensset afvandingsrenderne. Jeg tror umiddelbart ikke vi har dækket noget omkring dette, så vidt jeg lige kan læse"

Nævnet har fået forelagt tilbud af 18/11 2025 vedrørende udskiftning af taget til 611.375 kr. inklusive moms rekvireret af klageren. Det fremgår af rapport af 9/12 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren:

"1 sal soveværelse

Her ses den udtørrede skimmel vækst fra en tidligere vandskade fra taget.

Dele af skunk fjernes og bagvedliggende tapet med skimmel saneres - gipsplader genmonteres og males. Pris overslag: 9600,00 kr Excel. Moms.

...

Den opbyggede gavlforsatsvæg er udført i gips på træ med 100 mm isolering - på puds bagvæggen er der monteret aluflexfolie, 50 mm luft og 100 mm isolering. Det formodes at denne opbygning er udført fordi gavlvægge tidligere kondenserede. Pris overslag: 0 kr.

...

Gips loft ud i kvisten er formodentlig opsat pga. at tidligere loft af rør og kalkpuds er faldet ned pga. en større vandskade fra taget. Der ses flere reparationer på loftfladen. Pris overslag: 0 kr.

...

Gips loft ud i kvisten er formodentlig opsat pga. at tidligere loft af rør og kalkpuds er faldet ned pga. en større vandskade fra taget. Der ses flere reparationer på loftfladen. Pris overslag: 0 kr.

...

1 sal tøjrums

Her ses den bagvedliggende konstruktion som ved besigtigelsen ser fin ud. Pris overslag: 0 kr.

...

Her kan det ses ved siden af skabet og bag konstruktionen på skråvæggen, at der tidligere har været opfugtning som løber på oversiden af dampspærren og har derved opfugtet isoleringen. Dette scenarie kan være fundet på store dele af skråvæggene. Pris overslag: for rummet - fjernelse af gips skråvægge, udskiftning af defekt dampspærre og opfugtet isolering (16 m² ca.) 13.000,00 kr. Excel. Moms.

...

1 sal værelse ...

Her ses et destruktivt indgreb i skråvæg - det konstateres at den monterede gipsplade ikke er fæstnet iht. TØ håndbogens anvisninger. Fugt målingen i bagvedliggende lægter viser 43% / 25 - 30 % = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

Pris overslag: fjernelse af gipsvæg, dampspærre og isolering - udtørring af trækonstruktioner, genmontering af dampspærre, isolering og genmontering af gipsplader samt maling - ca. 36.000 kr. Excel. Moms.

...

Her ses destruktiv indgreb for sondemåling i gipsvæg - målingen viser 47,4% / ingen fugt i forsatsvæg. Pris overslag: 0 kr.

...

Et destruktivt indgreb i skunk gips væg - sonden er 27 cm inde i skunkvæggen og måler 45,3% luftfugtighed / ingen fugt i bagved liggende konstruktion. Pris overslag: 0 kr.

...

Tagrum

Den eksisterende isolering (200 mm) er af ældre dato og har derfor gennem tiden være opfugtet ad mange omgange. Det betyder at isoleringsevnen i den eksisterende isolering er nedsat med ca. 20% pga. sammenfald i luftporrene i isoleringen. Pris overslag: fjernelse af eksisterende isolering og udlægning af nyt (200 mm) - ca. 36.000,00 kr. Excel. Moms

...

Der er foretaget en fugtmåling i isoleringslaget - målingen viser 79,9% / normal vil være 60/65% - den eksisterende isolering har som tidligere nævnt, været opfugt ad flere omgange og dette ligger nu lagret i isoleringen. Pris overslag: se tidligere overslag.

...

Ved lofttrappen TV. Ses, når isoleringen fjernes at den underliggende trækonstruktion stedvis er let opfugtet. Pris overslag: se tidligere overslag.

...

Tagkonstruktion

Generelt ser tages tømmer sundt ud, dog er der fra min tidligere rapport nævnt at der fler steder ses borebille angreb som er aktive. Disse borebilleangreb skal behandles. Alle lægter er mere eller mindre opfugtede pga. de dårlige tagsten og må forventes at forværres med tiden. Tømmerstolen som står i skunken ser frisk ud og har Ingen degenerering. Pris overslag: 0 kr.

...

Økonomisk Konklusion

Byggesagkyndiges økonomiske vurdering er ud fra et erfaringsgrundlag vedr. tids forbrug og materiale forbrug. Der er ikke brugt pris kalkulations bøger til prissætningen.

1 - 1 sal soveværelse: Et destruktivt indgreb i skunkvæg viser at der tidligere har været væsentlig opfugtning fra tagkonstruktionen, dette ses ved væsentlig skimmel belægning på bagved liggende gipsplader samt at disse flere steder er nedbrudte. Loftet i kvisten er senere udskiftet formodentlig pga. tidligere vand gennem trængning fra taget. Det er tydeligt at se, at tagetagen flere gange tidligere har været forsøgt repareret efter vandskader.

2 - 1 sal soveværelse: der er på sydvæggen monteret cellutex plader som i dag er forbudte at bruge pga. brandfaren.

3 - 1 sal skunk fra toilet: her er adgang til skunken og tagtømmeret hvor dette herefter er blevet besigtiget.

4 - 1 sal Tagrum: tagrummet isolering bærer præg af at have været opfugt af mange gange, da en sondemåling vise væsentlig forhøjet luftfugtighed i produktet. Der er tidligere i anden rapport taget fugtprøver i lægterne samt spær. Ventilationen af tagrummet er ok.

5 - tagfladen: ved montering af nyt tag skal dette oprettes iht. TØ håndbogens og producentens anvisninger.

6 - når taget udskiftes skal den benyttede entreprenør være medlem af 'Byg garanti ordningen'. Billede dokumentationen understøtter konklusionen"

Nævnet har fået forelagt tilbud af 11/12 2025 vedrørende skimmel/fugtaftegninger i loftrum til 3.365,54 kr. inklusive moms og tilbud af 11/12 2025 vedrørende opfugtning ved altandør til 16.707,14 kr. inklusive moms rekvireret af selskabet. Det fremgår af skønserklæring af 29/12 2025 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige:

"Klagepunkt:

Ad 1. [Taget er forkert beskrevet i tilstandsrapporten]

Der kunne konstateres følgende:

Taget kan kun synes fra terræn, se foto 6. I tagrum og skunkrum ses ingen tegn på utætheder. Spær og lægter ses med mindre skjolder og fugtigheden måles til 16 %, hvilket er forventeligt. Se foto 8, 10, 11 og 12. Der ses enkelte skumgummivæger, der hænger ned fra K21-tagstenene, men der er ikke tegn på at de virker som væger og trækker vand ind. Se foto 13 og 14.

Ad 1. Konklusion:

BS har fremlagt billeder fra den oprindelige besigtigelse. Disse billeder er indsat som foto 7 og 9 og til sammenligning er tilsvarende billeder fra skønsforretningen indsat som foto 8 og 10. Forholdene vurderes at være identiske ved de to gennemgange.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Beskrivelsen af taget i tilstandsrapporten vurderes at være korrekt iht håndbogens bestemmelser og Sikkerhedsstyrelsens guide til vurdering af skader ved K21-tagsten med skumgummistrimler. At taget faktisk er utæt er et skjult forhold, der ligger udenfor Huseftersynsordningen.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

Skadesbeskrivelse nr. 1 til 6 vurderes at være dækkende for de forhold, der kunne konstateres ved bygningsgennemgangen.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Utæthederne kan kun udbedres effektivt ved at udskifte taget. KL har fremlagt tilbud på en tagudskiftning. Tilbuddet er på 611.375 kr. incl moms og kan lægges til grund for sagen.

Ad 1. Forbedringer:

Tagets restværdi fastsættes jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001, til 65 % (SfB (47)-1 / Tegl / 40 år / udsat miljø). Forbedringsværdien er således 35 %, svarende til 213.981 kr."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 6/1 2026 vedrørende udskiftning af taget til 612.500 kr. inklusive moms rekvireret af klageren. Det fremgår af mail af 3/2 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent til en medarbejder i selskabet:

"Jeg har ikke målt på den udvendige facade, da jeg ikke vil vurdere at det vil kunne give os et retningsvisende billede af noget - der kan for sig vidt jo sagtens være en revne eller utæthed i tagrenden. Murværket udvendigt vil givetvis altid kunne være periodevis opfugtet, det relevante er at forholde sig til om der er skader indvendigt, hvor skjolderne ses udvendigt - det er der ikke. Jeg så ikke opfugtning på facaden, som FT's billeder på min besigtigelse - typisk vil det opfugtede områder være meget store, hvis det skal kunne skabe problemer indvendigt.

Jeg har målt tør på besigtigelsen, og har ikke haft intention om at skulle nedtone evt. opfugtning. Jeg har målt generelt på væggene og ikke fundet større problematik, som kunne antyde at der tilføres store mængder af vand til bag- eller hulmuren nu, eller at der i øvrigt måle have været fugttilførsel over en længere periode. Jeg har på ingen måde nægtet at måle et specifikt sted, hvis FT måttet have haft ønske om det - for hvis der kunne findes forhøjet tættetal eller fugt, ville jeg kunne give forklaring på målingerne og muligt årsagen dertil. Herudover vil en evt. opfugtning med største sandsynlighed henføres til anmærkning i TR

Jeg vil ikke anfægte om FT har målt forhøjet værdi dagen efter, men det er vigtigt at have for øje, hvad der måles på og hvordan der måles. Gann-måleren er meget følsom, og hvis du sætter hånden tæt på som på FT's billede får jeg alene ved en måling i luften et tæltetal mellem 15-40 digits, herudover må bemærkes at det især er vigtigt for en korrekt måling, at den sker på en plan overflade og specielt ikke et hjørne, hvor der måles på flere materialer og flader, da det vil give en fejlmåling."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?"

3.1

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

Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

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

4.7

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

Sekretariatet har fået forelagt og gennemset videoklip, som viser vandindtrængning. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1908. Tagbelægningen er fra 1985 og består af K21 falstagsten med skumgummistrimler. Taget har en hældning over 35 grader og er uden undertag. Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 19/4 2024 og anmeldte den 14/6 2025 vandindtrængning, som havde medført skader på gulvet på 1. salen og på loftet i stueetagen. Den 8/9 2025 anmeldte klageren vandindtrængning som følge af utæt tag. Selskabet besigtigede ejendommen den 24/9 2025. Klagerens sagkyndige besigtigede ejendommen den 25/9 2025 og 9/12 2025. Selskabet har meddelt dækning til udbedring af utæt altandør på 1. salen og vinylbelægning foran altandøren. Selskabet har afvist at dække udgiften til etablering af ekstra isolering omkring varmerør og skimmelsanering af spær over varmerøret, idet udbedringsudgiften ikke overstiger selvriskobeløbet. Selskabet har afvist at dække forhold ved tagbelægning og tagkonstruktion under henvisning til, at forholdene ikke adskiller sig fra, hvad der kan forventes af tilsvarende tage af samme type og alder, ligesom der er flere anmærkninger i tilstandsrapporten.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udskiftning af tagkonstruktionen og følgeskader i isolering, væg-, loft- og skunkkonstruktioner samt skader og skimmel ved altandør og følgeskader i underliggende etager.

Klageren har anført, at der foreligger dækningsberettigende skader, og at der er konstateret vandindtrængning, utætheder og råd- og skimmelskader i tagkonstruktionen og ved altandøren, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Der er konstateret ældre reparationer i form af limede og fugede tagsten, kantskader, lysindfald, omfattende nedbrydning, mørke lægter, der er angrebet af skimmel/råd, nedbrudte skumbånd, spor og reparationer efter tidligere vandskader, skadet isolering og kraftig forhøjet fugtniveau i trækonstruktioner. Klageren har vedrørende altandøren anført, at skadeopgørelsen er utilstrækkelig. Der er omfattende skimmelvækst, som kræver udskiftning af væg og gulvmateriale, der er lavet af spånplader. Klageren har anført, at vandet trænger ned i stueetagen, hvor det løber ned i murværket og viser sig som fugtskjolder. Tapetet har løsnet sig, vægge er fugtige, og der lugter af skimmel. Overetagen er ubeboelig, og familien sover i stuen. Forholdet udgør en væsentlig sundhedsrisiko, og selskabet skal sikre hurtig afhjælpning af skader og forebygge forværring. Klageren har anført, at tilstandsrapporten fra 2021 dokumenterer, at taget allerede var utæt i 2021, og at tilstandsrapporten fra 2024 er mangelfuld, og forholdene er "klart forkert beskrevet". Klageren har anført, at det i skønserklæringen, som er udarbejdet ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, konkluderes, at utæthederne alene kan udbedres effektivt ved udskiftning af taget, og at lokale reparationer ikke udgør en faglig forsvarlig og varig løsning. Klageren har anført, at der er tale om ombygning/udskiftning af tagbeklædningen, når taget nedtages i væsentligt omfang, jf. BR18's energivejledning. Under sådanne omstændigheder gælder, at det nedtagne tag skal genopbygges efter gældende regler i BR18, jf. byggeloven § 6 og BR18's vejledning, at den nye tagkonstruktion skal være fugtsikker og sundhedsmæssig forsvarlig, jf. BR18 § 334, og at tag og tilhørende bygningsdele skal have den nødvendige holdbarhed, jf. BR18 § 341.

Selskabet har anført, at der er enighed om, at der er vandindtrængning omkring "ovenlysvindue mod nord. Men forholdet skyldes ikke tagbelægningens generelle stand, eller forholdet omkring tagbelægningens tætningsbånd. De mængder vandindtrængning der sker, skyldes egentlig utætheder, som kan tilskrives den revnede tagsten, ligesom der må forventes vandindtrængning ved afvandingsrenderne omkring det pågældende vindue. ... DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at rensning af afvandingsrender skal ske efter behov, som en del af den almindelige vedligeholdelse. Ligesom der, henset til tagets alder, ikke er noget unaturligt i, at en sten kan knække. Der er ikke tegn på, at vandindtrængningen ved ovenlysvinduet var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen den 19. april 2024, idet omfanget af fugtskader indvendigt, som stammer derfra, i så fald ville have haft et meget større omfang". Selskabet har anført, at selskabets "besigtigelseskonsulent oplyser, i forhold til tætningsbåndene ved K21 tagstenene, at det er almindeligt, at de bliver slidt, idet de ikke har samme levetid som selve tagbelægningen. Der skal derfor foretages udbedring, enten ved overstrygning udefra eller indefra, i de tilfælde hvor det er muligt. Det er en del af den sædvanlige vedligeholdelse på denne type tage og adskiller sig ikke fra, hvad man kan forvente". Selskabet har anført, at der i tilstandsrapportens nr. 4 er "en gul anmærkning omkring tætningsbåndene og fugtskjolder på lægterne. I bemærkninger og risikobeskrivelse til anmærkningen har den byggesagkyndige netop oplyst om, at skjolderne kan være tegn på utætte tætningsstrimler, eller kondens. ... De konstaterede forhold ved besigtigelsen stemmer overens med det, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke påvist skader på lægter ud over de skjolder, der er anmærket. DBF's besigtigelseskonsulent bemærker, at skjolderne kan være blevet forværret pga. kondens. Dette særligt henset til tilstandsrapportens pkt. 3, hvor der fremgår en rød anmærkning om isolering, som er ført ud til skråvægge".

Det fremgår af rapport af 25/9 2025 fra et rådgivningsfirma rekvideret af klageren, at "TR 2021 og TR 2024 stemmer ikke overens vedr. konstatering af skadens omfang", og "Tidligere ejer oplyser i TR 2024 ikke om utætheder i tagfladen, dog er det tydeligt at der tidligere har været større utætheder i tagfladen. Der ses flere steder at tagstenen er forsøgt tætnet med fugemas-

se. Nuværende ejer er i besiddelse af en del billeder hvor regnvand trænger ind i tagrummet og ned i underliggende konstruktioner".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2025 vedrørende taget, at "Årsagen til kraftig vandindtrængningen skyldes hovedsageligt fyldte render omkring ovenlys, en revnet tagsten under ovenlyset samt udløb af levetid på tagstenenes skumstrimler (fugesystem) som nu virker som en svamp og trækker vand ind i stedet for at holde det ude, som tiltænkt ved etableringen. Taget er romerfals k21 teglsten med fugesystem fra 1985, jf. sælgeroplysningerne og stemmer overens med alderen på veluxvindue (1984) Det etableret og monteret efter almindelig byggeskik for etableringstidspunktet. Der er dog ikke etableret ordentlig ventilation i tagrummet, hvorfor tagsten og konstruktion ikke tørrer korrekt op når tagstenene naturligt har optaget fugt fra vedvarende regn eller vandindtrængning ved slagregn, hvilket vil nedsætte den almindelige levetid betragteligt over de 40 år, som taget har ligget på huset. Når render omkring ovenlys ikke er rengjorte, giver det stor risiko for at vandet løber over og dermed løber ind i huset, da der ikke er undertag til at kunne 'opsamle' det vand som løber over renderen. Tagstenene har enkelte steder slået skaller af, lige som der enkelte steder kan konstateres kalksprinkere, som forårsages af teglen har været vandmættet, hvorefter kalk i tagstenene har udvidet sig, formodentligt i forbindelse med frostvejr og dermed slået en skal af. Enkelte steder ses taget forsøgt repareret udvendigt hvor tegl har skader. Tagstenene har en middellevetid på 60 år jf. sikkerhedsstyrelsens levetidstabel. Dette er dog under forudsætning af, at skumstrimler og tegl løbende gennemgås og nedbrudte dele udskiftes. Skumstrimler kan dog ikke vedligeholdes eller udskiftes indefra ved skråvægge, hvor der i stedet bør overstryges, som alternativ til at fjerne taget. Tagets stand vurderes generelt at være i en stand som forventet af et tilsvarende tag af samme alder op med samme taghældning. Havde taghældningen været omkring 30[grader] eller under, ville standen formodentligt være betydeligt ringere. Der kan konstateres følger i form af skjolder og skimmeldannelse i tagrummet som følge af vand-indtrængning og manglende ventilation, dette må ligeledes antages at være tilfældet over skråvægge, dog formodentligt i større grad, da der ikke er luft omkring isoleringen. Forholdet vurderes delvist at have været til stede på overtagelsen. Renderne omkring ovenlys skal løbende renses og der

opstår opfyldt fra blade mv. Den revnede tagsten vurderes ikke at have været det på overtagelsen 19-04-2024, da skadesomfanget, formodentligt ville have været betydeligt større, ved løbende vandindtrængning over 1 år, men nedbrydningen aftaget vil generelt fortsætte over tid. Der foreligger rapport fra [rådgivningsfirma]. Det er enighed i observationer, dog ikke at 12,7% træfugt vurderes som let forhøjet i tagkonstruktionen. Der er ikke enighed i konklusionen, da der sammenlignes på TR fra hhv. 2021 og 2024, hvor der i TR 2024 er taget forbehold for tagt-lader, da disse har været dækket af sne. Lige som TR fra 21 er udført i juni, men et større fugt-indhold i luften end TR fra 24 udført i januar med frost, hvorfor tegn på vandindtrængning i tagrummet vil være betydeligt anderledes".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2025 vedrørende altandør, at "Årsagen til vandindtrængningen vurderes at skyldes fugeslip omkring terrassedøren, samt indtrængende vand ind mellem ramme og karm grundet dårlig justering. Loftet i stuen er blevet udskiftet af FT i juni i forbindelse med. Døren er fra 2000 og er monteret efter sædvanlig byggeskik. Der er udvendigt monteret en ekstra eftermonteret tætningslister med tætningsbånd. Indvendigt har tidligere været monteret vinyl-beklædning på spånpladegulvet, (kun i kvisten) som har været tætfulget til dør og vægge, hvilket kunne tyde på tidligere udfordringer med vandindtrængning til gulvet. Øvrige udført med spånplader og gulvtæppe. Udvendigt konstateres der mindre om-råde med nedbrydning. Terrassedøren er en dobbelt indadgående dør, som kan være meget vanskelig at gøre tætte, hvorfor vinduesfabrikanter typisk ikke vil give garanti på tæthed af ind-adgående terrassedøre. Der er mindre misfarvninger på spånplader og der ses mindre tegn på fugt på vægbeklædning ligeledes af spånplade. I stuen er der en mindre kosmetisk revne i den nye loftsbeklædning. Tilstedeværelsen af eftermonterede tætningslister på både dørplade og bundtrin, samt nedbrydning i en del af dørrammen, antyder at døres levetid er udløbet, men har formodentligt haft udfordringer med at holde tæt i flere år. Fugerne vurderes at have været med krakeleringer og slip på overtagelsestidspunktet".

Det fremgår af mail af 13/11 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til en medarbejder i selskabet, at "Det kommer med 99.99% sikkerhed fra ovenlyset inddækning eller den tagsten

lige under, som er revnet. Skunken er lige under og det jeg registrerede på besigtigelsen at der havde været vandindtrængning derfra. Jeg oplyste også FT på besigtigelsen, at de skulle sørge for at få rensset afvandingsrenderne. Jeg tror umiddelbart ikke vi har dækket noget omkring dette, så vidt jeg lige kan læse".

Det fremgår af rapport af 9/12 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "1 - 1 sal soveværelse: Et destruktivt indgreb i skunkvæg viser at der tidligere har været væsentlig opfugtning fra tagkonstruktionen, dette ses ved væsentlig skimmel belægning på bagved liggende gipsplader samt at disse flere steder er nedbrudte. Loftet i kvisten er senere udskiftet formodentlig pga. tidligere vand gennem trængning fra taget. Det er tydeligt at se, at tagetagen flere gange tidligere har være forsøgt repareret efter vandskader. 2 - 1 sal soveværelse: der er på sydvæggen monteret cellutex plader som i dag er forbudte at bruge pga. brandfaren. 3 - 1 sal skunk fra toilet: her er adgang til skunken og tagtømmeret hvor dette herefter er blevet besigtiget. 4 - 1 sal Tagrum: tagrummet isolering bærer præg af at have været opfugt af mange gange, da en sondemåling viser væsentlig forhøjet luftfugtighed i produktet. Der er tidligere i anden rapport taget fugtprøver i lægterne samt spær. Ventilationen af tagrummet er ok. 5 - tagfladen: ved montering af nyt tag skal dette oprettes iht. TØ håndbogens og producentens anvisninger. 6 - når taget udskiftes skal den benyttede entreprenør være medlem af 'Byg garanti ordningen'. Billede dokumentationen understøtter konklusionen".

Det fremgår af skønserklæring af 29/12 2025 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at "Taget kan kun synes fra terræn, se foto 6. I tagrum og skunkrum ses ingen tegn på utætheder. Spær og lægter ses med mindre skjolder og fugtigheden måles til 16 %, hvilket er forventeligt. Se foto 8, 10, 11 og 12. Der ses enkelte skumgummivæger, der hænger ned fra K21-tagstenene, men der er ikke tegn på at de virker som væger og trækker vand ind. Se foto 13 og 14. ... BS har fremlagt billeder fra den oprindelige besigtigelse. Disse billeder er indsat som foto 7 og 9 og til sammenligning er tilsvarende billeder fra skønsforretningen indsat som foto 8 og 10. Forholdene vurderes at være identiske ved de to gennemgange. ... Beskrivelsen af taget i tilstandsrapporten vurderes at være korrekt iht håndbogens bestemmelser og

Sikkerhedsstyrelsens guide til vurdering af skader ved K21-tagsten med skumgummistrimler. At taget faktisk er utæt er et skjult forhold, der ligger udenfor Huseftersynsordningen. ... Skadesbeskrivelse nr. 1 til 6 vurderes at være dækkende for de forhold, der kunne konstateres ved bygningsgennemgangen. ... Utæthederne kan kun udbedres effektivt ved at udskifte taget. KL har fremlagt tilbud på en tagudskiftning. Tilbuddet er på 611.375 kr. incl moms og kan lægges til grund for sagen".

Det fremgår af mail af 3/2 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent til en medarbejder i selskabet, at "Jeg har ikke målt på den udvendige facade, da jeg ikke vil vurdere at det vil kunne give os et retningsvisende billede af noget - der kan for sig vidt jo sagtens være en revne eller utæthed i tagrenden. Murværket udvendigt vil givetvis altid kunne være periodevis opfugtet, det relevante er at forholde sig til om der er skader indvendigt, hvor skjolderne ses udvendigt - det er der ikke. Jeg så ikke opfugtning på facaden, som FT's billeder på min besigtigelse - typisk vil det opfugtede område være meget store, hvis det skal kunne skabe problemer indvendigt. Jeg har målt tør på besigtigelsen, og har ikke haft intention om at skulle nedtone evt. opfugtning. Jeg har målt generelt på væggene og ikke fundet større problematik, som kunne antyde at der tilføres store mængder af vand til bag- eller hulmuren nu, eller at der i øvrigt måle have været fugt-tilførsel over en længere periode. Jeg har på ingen måde nægtet at måle et specifikt sted, hvis FT måttet have haft ønske om det - for hvis der kunne findes forhøjet tættetal eller fugt, ville jeg kunne give forklaring på målingerne og muligt årsagen dertil. Herudover vil en evt. opfugtning med største sandsynlighed henføres til anmærkning i TR. Jeg vil ikke anfægte om FT har målt forhøjet værdi dagen efter, men det er vigtigt at have for øje, hvad der måles på og hvordan der måles. Gann-måleren er meget følsom, og hvis du sætter hånden tæt på som på FT's billede får jeg alene ved en måling i luften et tæltetal mellem 15-40 digits, herudover må bemærkes at det især er vigtigt for en korrekt måling, at den sker på en plan overflade og specielt ikke et hjørne, hvor der måles på flere materialer og flader, da det vil give en fejlmåling".

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1 med gråt hus, at "Træværk i tagkonstruktionen har spor efter borebiller. Der ligger boremel på isolering", og "Borebiller kan på meget lang sigt

nedbryde træværk". Det fremgår af nr. 2 med gråt hus, at "Skotrenden mod vest har tørre skjolder", og "Det skønnes at være en gammel skade. Der kunne ikke måles fugt". Det fremgår af nr. 3 med rødt hus, at "Isoleringen ved skråvægge er ført helt ud mod tagflade og blokerer for ventilationen", og "Der kunne ikke måles fugt i tagkonstruktionen, men denne kan variere hen over årstiden". Det fremgår af nr. 4 med gult hus, at "Tagbelægningen er K21-teglsten med tætningsstrimler i overlæg og der er generelt mindre fugtskjolder på lægter", "Skjolder på lægter kan tyde på at tætningsstrimler ikke er helt tætte, eller kan også stamme fra kondens. På sigt kan dette give risiko for skader på underliggende konstruktioner", og "Der ses skjolder på lægter som følge af periodisk opfugtning". Det fremgår af nr. 5 med gråt hus, at "Tagsten på beboelsen har mosbelægning og er stedvis ujævnt oplagt, specielt ved ovenlysvinduer". Det fremgår af nr. 6 med gråt hus, at "Stedvis revnet og forvitret mørtel i rygninger", og "Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Tagkonstruktion og følgeskader

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved taget og heraf afledte følgeskader, som udgjorde skade eller nærliggende fare for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække disse forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at "Årsagen til kraftig vandindtrængningen skyldes hovedsageligt fyldte render omkring ovenlys, en revnet tagsten under ovenlyset samt udløb af levetid på tagstenenes skumstrimler (fugesystem) som nu virker som en svamp og trækker vand ind i stedet for at holde det ude, som tiltænkt ved etableringen". Det fremgår af besigtigelsesnotatet, at taget er "etableret og monteret efter almindelig byggeskik for etableringstidspunktet. Der er dog ikke etableret ordentligt

ventilation af tagrummet, hvorfor tagsten og konstruktion ikke tørrer korrekt op når tagstenene naturligt har optaget fugt fra vedvarende regn eller vandindtrængning ved slagregn, hvilket vil nedsætte den almindelige levetid betragteligt over de 40 år, som taget har ligget på huset". Det fremgår, at afvandingsrenderne løbende skal renses, og at den revnede tagsten ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet, da skadeomfanget i så fald ville have været betydeligt større. Nævnet bemærker, at klageren først konstaterede vandindtrængning ca. 13 måneder efter forsikringens ikrafttrædelse, og at der påhviler klageren en løbende vedligeholdelse af afvandingsrenderne.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret mod alvorlige og kritiske skader, der har givet og kan give opfugtninger på underliggende konstruktioner. Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 4 med farven gul, at der er registreret skjolder på lægter, som "kan tyde på at tætningsstrimler ikke er helt tætte, eller kan også stamme fra kondens. På sigt kan dette give risiko for skader på underliggende konstruktioner". Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 3 med farven rød, at isoleringen ved skråvægge er ført helt ud mod tagflade og blokerer for ventilationen. Der kunne ikke måles fugt i tagkonstruktionen, men denne kan variere hen over årstiden.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skumtætningerne er nedbrudte på grund af alder, og at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7. Nævnet bemærker, at det er velkendt, at skumstrimler på K21 teglsten har en kortere levetid end selve teglstenen.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at taget er fra 1985, og at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at tagets stand er som forventet af et tilsvarende tag af samme alder og med samme hældning. Det forhold, at den pågældende type tag af K21 teglsten kan have en kortere levetid i forhold til andre typer tegltage, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker "Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.8.

Ankenævnet *for* Forsikring

47.

104591

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

Altandør og følgeskader

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning er utilstrækkelig til udbedring af utæt altandør på 1. sal og vinylbelægning foran døren, ligesom klageren ikke har bevist yderligere dækningsberettigende følgeskader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at dør-rammen ses med let nedbrydning, at der er mindre misfarvninger på spånplader og en mindre kosmetisk revne i den nye loftbeklædning, som er udskiftet af klageren. Det fremgår, at klageren "har demonteret noget gulv. Der ses ikke tegn fra eller måles fugt under gulvet. Der ses lette aftegninger på vægge, som dog måles tør".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af tilbud af 11/12 2025, som ses at være i overensstemmelse med det konstaterede i besigtigelsesnotatet, og at selskabet har oplyst, at selskabet "er indforstået med, at der kan være nogen usikkerhed i forbindelse med omfangsbestemmelse af skaderne ved spånpladegulvet, som det også beskrives i det pågældende tilbud, hvorfor DBF er indstillet på at revurdere erstatningen, hvis der i forbindelse med arbejderne påvises skader, som ikke er indeholdt i tilbuddet. Det bemærkes, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kr."

Genhusning, sagsomkostninger, sagsbehandling mv.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgift til genhusning og sagsomkostninger. Klageren ønsker, at der udtales kritik af selskabets sagsbehandling. Klageren har anført, at selskabet har tilsidesat sin oplysnings- og sagsbehandlingspligt ved ikke at træffe afgørelse eller give midlertidigt svar inden for rimelig tid, hvilket strider mod god forsikringsskik. Selskabets passivitet har medført forværring af skaderne og udsat familien for sundhedsrisiko, hvilket udløser erstatningsansvar efter almindelige erstatningsretlige principper.

Selskabet har afvist disse krav.

Ankenævnet for Forsikring

49.

104591

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

Da der ikke er konstateret dækningsberettigende skader, hvor udbedringen gør ejendommen ubeboelig, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgift til genhusning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der har været sådanne fejl og mangler ved selskabets sagsbehandling, at selskabet på erstatningsretligt grundlag ifalder et erstatningsansvar. Nævnet kan derfor ikke på erstatningsretligt grundlag pålægge selskabet at betale yderligere til klageren.

Nævnet bemærker, at klageren ikke har bevist et dækningsberettigende tab som følge af selskabets sagsbehandling.

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.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Henrik Twilhøj