Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 105043:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Sagen er relateret til 100285, som nævnet traf afgørelse i den 20/3 2024. Nævnet udtalte i sag 100285:

> "Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1977 – den 25/5 2019. Klageren anmeldte den 28/9 2022, at "the roof of the house started to leak, as evident at various pictures I am attaching to the email. The water drops to a few places inside the roof (yet), and I made necessary actions to stop such water. However, you can see that there are too many places in the roof where it can start penetrating soon, where the tiles are wet inside". Klageren ønsker, at selskabet "investigate the root cause for the water penetration" og "make the correcting actions, preventing the water from penetration inside the roof".
>
> Klageren har anført, at "the roof was made new in 2013", og at "the roof is too new to have such troubles due to wear and tear". Klageren har anført, at "Frida did not perform any serious investigation of the case, I had to involve other companies. I am attaching the expert opinion", og at "it is clear from the independent inspection … that the roof is built inappropriately, which is causing the damage. This condition is not mentioned in TR, that is why I was not aware about the condition at the time of purchase". "I do not agree with the assessment that my building is not under any immediate risk. This is very simple: WATERpenetrates the roof and WATERdrops from the roof to the insulation layer". Klageren har anført, at "neither me nor roof building specialists from [tagfirma] understand what 'tætningsstrimlerne' means in connection to my particular roof. The roof of my design does not have any sealing strips. Note again, that the main root cause of my roof problem is that it was designed not properly, without a special layer holding the water to come in. The need for such layer is specified in the manual … (attached to the case) provided by the roof tiles manufacturer". Klageren har oplyst, at "i have attached a few pictures from early December 2023, during the snow conditions. Pictures demonstrate a lot of new wet tiles", og at

"especially, pictures … demonstrate that wooden roof construction is also getting wet as a result of the roof condition!".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at "når der først 3 år efter overtagelsen er konstateret indtrængende vand, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand". Selskabet har anført, at løbende understrygning af taget hører under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagets tæthed, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i sit indlæg af 20/10 2023 til nævnet har anerkendt dækning af "tætningsstrimlerne de steder, hvor der er tale om indtrængende vand", men efterfølgende anerkendt, at der er tale om et tag, hvor der slet ikke er tætningslister og herefter anført, at taget – som en del af den løbende vedligeholdelse – skal understryges.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et tag fra 2013, og at det fremgår at den fremlagte "oplægningsvejledning", at de pågældende tagsten skal oplægges med undertag eller understrygning, men at det fremgår af tilbuddet fra tagfirmaet af 8/2 2023, at der hverken er lavet undertag eller understrygning af taget, og at "nogle af tagstenene lægger ikke, hvor de skal lægge".

Som følge heraf
b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24. Klagegebyret tilbagebetales."

I klageskema af 30/12 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"I am submitting a complaint over Domus Forsikring A/S. This complaint continues the previously considered by Ankenævnet for Forsikring case with number 100285.

3. 105043

4. 105043

Brief history of the case:
1. Upon purchasing the house (located at …) in 2019, I also purchased the change of ownership insurance policy … from Domus Forsikring A/S (previously referred to as FRIDA Forsikring Agentur A/S). The insurance policy is valid for 10 years starting from 2019.
2. House condition report contained no concerns about the roof condition.
3. The roof was built in 2013, which means it was almost new at the time of purchase.
4. In Fall 2022 I noticed the water leaking from the ceiling in my laundry room. I stopped the leak and inspected the roof in the affected area and all other areas. My inspection revealed a large number of clearly wet roof tiles and wood beams.
5. I contacted FRIDA in 2022 asking to handle the case with no success.
6. I submitted complaint #100285 over FRIDA Forsikring (now Domus Forsikring A/S) in 2023.
7. During the discussion of the case in 2023 and 2024 I obtained an offer to fix the roof that later turned out to be incorrect.
7. Case #100285 was closed on 20.03.2024 with the decision to investigate the root cause of the roof condition with help of an independent expert and agree with Domus Forsikring A/S on the correcting measures.
8. In 2024 I obtained the expert opinion from [tagfirma] (Årsag_til_vandskader_...pdf) on the root cause of the roof condition and the offer to the only possible measure to fix the condition (…_nyt_tag.pdf). This time the exact reason was identified, which is that the construction of the roof not agreeing with tile manufacturer's requirements. Specifically, the tiles are laid 36 cm apart, when the manufacturer recommends 32 cm distance (Oplægningsvejledning Betontagsten 1992-...pdf). Hence, 4 cm of overlay is missing and that is why the water gets through the roof.
9. Together with Domus Forsikring A/S we agreed that [rådgivende ingeniørfirma] inspects the roof and writes a report on the causes of the condition. It was obtained and attached here ([rådgivende ingeniørfirma]_report_23_May_2025_...pdf).
10. Domus Forsikring A/S raised questions to the report (Domus_23_May_2025_on_[rådgivende ingeniørfirma]_report.pdf).
11. Questions were answered on June 10, 2025 ([rådgivende ingeniørfirma]_response_10_June_2025.pdf).
12. Based on the results of investigation and the [rådgivende ingeniørfirma] report, I made request to Domus Forsikring A/S to settle the case with me, which they dismissed on June 26, 2025 (Skade
…_vores_afgørelse_efter_uvildig_undersøgelse_26_June_2025.pdf).

I want to say that I am not satisfied by the response from Domus Forsikring A/S where they say they are not responsible for the roof condition.

Objective reasons for the current complaint:
1. My roof objectively leaks. I refer to the pictures from 2022 indicating wet roof tiles from the inside. The pictures are IMG_3041, IMG_3042, IMG_3045, IMG_3046, IMG_3047, IMG_3048, IMG_3050, IMG_3051, IMG_3052, IMG_3053, IMG_3055
2. The water drops to the insulation layer IMG_7469, IMG_7470, IMG_7471, IMG_7479, IMG_7491 !! This is not desirable, that affects the insulation quality of my house, creates risks for mould growth and further water penetration to the ceiling of my house.
3. The root cause for leaking roof has been thoroughly investigated: incorrect construction. This was not known to me at the time of purchase as nothing was stated in the Tilstandsrapport. That is why I would like Domus Forsikring A/S to hold responsibility for the insurance policy they sold.

4. I have no trust in anything Domus Forsikring says. Here is why. Over the investigation process Domus Forsikring provided various reasons why they are not responsible for the condition:
- Domus Forsikring is not responsible for such a condition because it was not mentioned in the condition report.
- Domus Forsikring is not responsible for such a condition because the roof is too old.
- Domus Forsikring is ready to take responsibility for the condition but the cost of fixing is 4000 dkk which falls below the deductable level.
Later on, Domus Forsikring changed the mind and was ready to take responsibility for the condition and use the solution to fix it obtained 2023. That solution was identified later in 2024 to be invalid and that is why I did not agree to the settlement based on that solution. Finally, in June 2025 Domus Forsikring said they are not responsible for such a condition because they do not see any damage to the house. Every subsequent response contradicts the previous one and demonstrates that their only objective is just to dismiss my requests.

I provide additional comments on the response Domus Forsikring made in June 2025.
1. Domus Forsikring claims that the increased moisture roof level is explained by the poor ventilation under the roof. This claim can not be correct, which easy to see why. Suppose that the moisture penetrates the roof AND the roof is poorly ventilated. These factors immediately imply the mould growth. How is it possible that we still do not observe mould under my roof? That is possible ONLY because the existing roof ventilation is, in fact, good and only the ventilation has prevented further damage. However, this fact does not eliminate the facts that: 1) water drops to the insulation layer 2) roof tiles become extremely wet from inside 3) roof beams are wet with significantly increased level of moisture over long term time periods in autumn-winter-spring even when the amount of rain is not large. This fact implies continuing decay of wood roof construction.
2. To emphasize the last point more precisely, I provide the moist measurements of the roof construction I made in November 2025 and December 2025. Here are the results.
November 2025: moisture measurements in the range of 19-30%:
IMG_7449, IMG_7450, IMG_7452, IMG_7454, IMG_7457, IMG_7458, IMG_7459, IMG_7461, IMG_7462, IMG_7463, IMG_7464, IMG_7465, IMG_7466, IMG_7468, IMG_7473, IMG_7474, IMG_7475, IMG_7477, IMG_7478, IMG_7481, IMG_7484, IMG_7485, IMG_7486, IMG_7487
December 2025: moisture measurements in the range of 19-30.5%:
IMG_7737, IMG_7738, IMG_7739, IMG_7741, IMG_7742, IMG_7743, IMG_7744, IMG_7745, IMG_7746, IMG_7747, IMG_7748, IMG_7750, IMG_7751, IMG_7752, IMG_7757, IMG_7758, IMG_7760, IMG_7761, IMG_7762, IMG_7763, IMG_7764, IMG_7765, IMG_7766, IMG_7767, IMG_7769, IMG_7770, IMG_7771, IMG_7772, IMG_7773, IMG_7774, IMG_7775, IMG_7776, IMG_7777, IMG_7778, IMG_7779, IMG_7780, IMG_7781, IMG_7782, IMG_7783, IMG_7784, IMG_7785, IMG_7786, IMG_7787, IMG_7788, IMG_7789, IMG_7790, IMG_7791, IMG_7792, IMG_7793, IMG_7794, IMG_7795, IMG_7796, IMG_7797, IMG_7798

According to the report by the Danish Technological Institute (Moisture Management for Timber Construction - A Practical Guide.pdf, page 6), safe level of moisture in wood constructions is up to 18%. However, in my roof, the absolute majority of measurements start from 19% and go up to 30% in both months of November and December 2025. Such levels of moisture, according to the report, result in High and Very High risk of mould growth, which can happen within as quick as 3 days under right conditions.

Based on the above, I ask Ankenævnet for Forsikring to investigate the case once again and make Domus Forsikring A/S responsible for the insurance policy they issued. My roof is incorrectly constructed, it leaks water, it allows water to reach the insulation level and it keeps wood roof construction long-term wet in Autumn, Winter and Spring even when the rain level in modest (as it was the case in November and December of 2025). All these conditions were present at the time of purchase and none of them was known to me. To protect myself against hidden defects, I purchased the change of ownership insurance policy from Domus Forsikring A/S, which is not working for me for over 3 years by now.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
I want Domus to be responsible for the hidden defects of the house that result in wet wood and insulation level and fix them using the proper solution proposed in …nyt_tag.pdf"

Selskabets eksterne advokat har den 25/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**i) Indledning**
Indledningsvis bemærkes, at nærværende ankenævnssag er en udløber af ankenævnssag 100285.

Kendelsen afsagt af Ankenævnet for Forsikring den 20. marts 2024 fremlægges som sagens bilag A.

Under den tidligere ankenævnssag afgav Domus Forsikring bl.a. indlæg af 12. oktober 2023 og 14. december 2023, hvilke indlæg fremlægges som sagens bilag B og C.

Idet ankenævnsafgørelsen fremlagt som bilag A indeholder en indledende sagsfremstilling, henviser Domus Forsikring hertil.

ii) Dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen
Klager har tegnet en basis ejerskifteforsikring, hvorfor det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager at føre bevis for, at der den 25. maj 2019 forelå et dækningsberettiget forhold, hvilket i nærværende sammenhæng vil sige nærliggende risiko for skade.

Som det fremgår af ankenævnskendelsen fremlagt som bilag A, anmeldte klager mere end 3 år efter overtagelsesdagen det forhold, som også lægges til grund for nærværende sag.

Dette skaber i sig selv en formodning for, at der pr. overtagelsesdagen ikke forelå nærliggende risiko for skade, idet samtidig bemærkes, at det forhold, at en bygningsdel i visse henseender ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, ikke er en tilstrækkelig betingelse for, at skadesbegrebet under en ejerskifteforsikring er opfyldt.

Efter ankenævnskendelsen er der nu af [rådgivende ingeniørfirma] ved … udført en supplerende undersøgelse, og rapporten er fremlagt af klager.

Af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] fremgår bl.a.:
- Der er registreret kondensdryp i form af aftegning efter vanddryp, der primært ses på den nordvendte tagflade.

- Der er ikke i alle henseender registreret tilstrækkelig ventilation, hvilket forhold imidlertid også er anmærket i tilstandsrapporten af 22. november 2018.
- [Rådgivende ingeniørfirma] kan ikke udelukke, at der kommer dryp fra slagregn, men der er dog ikke registreret fugtskader eller tegn på fugtskader som følge af, at taget ikke er monteret fuldt ud korrekt, herunder med korrekt lægteafstand.
- Ved undersøgelsen foretaget 22. maj 2025 har [rådgivende ingeniørfirma] således ikke registreret fugtskader, målt fugt eller registreret opfugtning af tagsten eller vanddryp, herunder ligger fugtmålingerne alle under normalt niveau.

Der er således ikke registreret forhold, som tyder på mere vedvarende opfugtning og utætheder, og trods det at taget nu har ligget i ca. 13 år, er der ikke registreret egentlige skader.

Det bemærkes, at tagsten er såkaldte Dobbelt-S Betontagsten med systemfuge, som ikke kræver undertag.

I tilstandsrapporten, som klager modtog forud for købet, og som er dateret 22. november 2018, fremgik side 8 følgende:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.11 Ventilation	K1	Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod taglægter, hvorfor der ikke er forskriftsmæssigt ventilation i tagrum. Note: Det er vurderet at tagrummet er tilstrækkeligt ventileret via ventialtionsmuligheder i gavle samt via naturlige "utætheder" i tagbelægningen. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem taglægter og isolering.
1.15 Andet Loftslem	K1	Loftslem er uden tætningslister. Note: Der er ikke målt unormalt høj fugtighed i adgangslemmen eller dens omgivelser.

Klager blev her forud for købet gjort opmærksom på, at tagkonstruktionen ikke i alle henseender var med forskriftsmæssig ventilation, ligesom den bygningssagkyndige anmærkede, at loftlem var uden tætningslister, hvilket kunne medføre, at varm luft inde i boligen kunne slippe op i tagrummet og i perioder øge risikoen for kondensering.

Forholdene er ikke blevet udbedret af klager.

Idet konstruktionen nu har eksisteret i ca. 13 år uden at give anledning til skade, og idet tagrummet i øvrigt fremstår i almindelig god stand uden nævneværdige fugtproblemer, gøres det som hidtil gældende, at klager ikke har ført bevis for, at der pr. overtagelsesdagen bestod en nærliggende risiko for skade.

Domus Forsikring tillægger det herved også betydning, hvilke oplysninger klager modtog i tilstandsrapporten som ovenfor citeret, hvilke anmærkninger i tilstandsrapporten klager ikke har fået udbedret.

Domus Forsikring fastholder således, at klager ikke har ført bevis for dækningsberettigede forhold."

Klageren har i kommentar af 6/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I am submiting my final comments regarding the case. I maintain the standpoint that the identified conditions of my house roof constitute damage eligible for coverage under the change of ownership insurance (ejerskifteforsikring) policy nr. ... The decision on case nr. 100285 made by

8. 105043

Ankenævnet for Forsikring on 20.03.2024 regarding my property instructed me and the insurance company to:
1. Perform impartial investigation of the roof condition
2. Determine whether the condition constitutes damage within the meaning of the change of ownership insurance
3. Determine what actions must be done to remedy the condition. Following the decision on case nr. 100285 the following actions were made:
1. The engineering company acceptable to me and Domus to perform the impartial investigation of the roof condition was identified. It was [rådgivende ingeniørfirma].
2. The inspection was performed. The report following the inspection had been prepared and can be found in [rådgivende ingeniørfirma]_report_23_May_2025_...pdf.

The [rådgivende ingeniørfirma] investigation confirmed the following facts about my roof:
- Clear roof openings to the outside, which can directly contribute to water and snow entering the house. I emphasize that this damage is not abstract but real (see snow.jpg of the snow inside my house from February 2025 that went through those openings)
- Leakage around the gas chimney inside the utility room in 2022
- Clearly visible and large number of 'drip marks' in the insulation layer after water dripping from the roof. Mostly on the north side of the roof, but ALSO on the south side ([rådgivende ingeniørfirma]_response_10_June_2025.pdf).

The investigation determined that at the time of change of ownership, my roof was subject to hidden construction defects, namely:
1. A 'pocket' (lomme) above the gas chimney in the roof construction, where water can accumulate and further penetrate into the house.
2. Batten spacing (lægteafstand) measured to be 36 cm, whereas the tile manufacturer recommends 30 – 34 cm (construction manual valid at the time of roof construction in 2013 can be found in Oplægningsvejledning Betontagsten 1992-...pdf). While 34 cm is the maximum possible space appeared in the manual, the roof construction company [tagfirma] explicitly recommends 32 cm (Årsag_til_vandskader_..._nyt_tag.pdf), which corresponds to the roof type that I have being only about 20 degrees of slope. That means the roof is constructed with violation of 2 cm from the maximal distance and violation of 4 cm from the distance in a proper practical roof construction valid for my house. The additional correspondence between Domus and [rådgivende ingeniørfirma] (found in [rådgivende ingeniørfirma]_response_10_June_2025.pdf) reveals the exact mechanism on how the incorrect construction directly leads to ongoing water penetration inside my house, on the insulation level and on the wood constructions. The same document simultaneously explains why I observed extremely wet tiles and wood constructions in 2022 (reported within the case 100285), 2023 (reported in pictures from IMG_4498.pdf to IMG_4506.pdf) and in 2025 (listed below). [Rådgivende ingeniørfirma] emphasizes ([rådgivende ingeniørfirma]_report_23_May_2025_...pdf) that violated space not only allows water to get through the roof due to rain but also affects how condensation is discharged from the attic space.

[Rådgivende ingeniørfirma] recommendation. [rådgivende ingeniørfirma] makes the following explicit comments about actions to correct the condition ([rådgivende ingeniørfirma]_report_23_May_2025_...pdf):
1. The roof must be re-laid in accordance with tile manufacturer requirements, in order to correct the observed condition.

2. The potential actions focusing on increased roof ventilation are NOT recommended as they are not able to eliminate or compensate for the inadequate layout of the roof covering.

The damage:
1. Sikkerhedsstyrelsen defines the main purpose of the roof to, among others, protect against rain, wind and snow (see 01_-_tagkonstruktion.pdf). According to this definition, my roof is not functional as water and snow penetrate the roof and make the construction wet.

2. The similar definition of the roof purpose had been used by Ankenævnet for Forsikring in consideration of the case nr. 103561, where the roof was identified as not performing its function as tight climate barrier (ikke opfylder sin funktion som tæt klimaskærm).

3. At the time when this case was created, in November 2025 and December 2025, I recorded the moisture levels in multiple places of the wood construction of the roof. The records can be found / observed in the following files.
November 2025 moisture measurements in the range of 19-30%:
IMG_7449, IMG_7450, IMG_7452, IMG_7454, IMG_7457, IMG_7458, IMG_7459, IMG_7461, IMG_7462, IMG_7463, IMG_7464, IMG_7465, IMG_7466, IMG_7468, IMG_7473, IMG_7474, IMG_7475, IMG_7477, IMG_7478, IMG_7481, IMG_7484, IMG_7485, IMG_7486, IMG_7487
December 2025 moisture measurements in the range of 19-30.5%:
IMG_7737, IMG_7738, IMG_7739, IMG_7741, IMG_7742, IMG_7743, IMG_7744, IMG_7745, IMG_7746, IMG_7747, IMG_7748, IMG_7750, IMG_7751, IMG_7752, IMG_7757, IMG_7758, IMG_7760, IMG_7761, IMG_7762, IMG_7763, IMG_7764, IMG_7765, IMG_7766, IMG_7767, IMG_7769, IMG_7770, IMG_7771, IMG_7772, IMG_7773, IMG_7774, IMG_7775, IMG_7776, IMG_7777, IMG_7778, IMG_7779, IMG_7780, IMG_7781, IMG_7782, IMG_7783, IMG_7784, IMG_7785, IMG_7786, IMG_7787, IMG_7788, IMG_7789, IMG_7790, IMG_7791, IMG_7792, IMG_7793, IMG_7794, IMG_7795, IMG_7796, IMG_7797, IMG_7798
Contrary to the moisture measurements made by [rådgivende ingeniørfirma] in May 2024, the moisture levels recorded in the wood construction of my roof in November and December 2025 are 19% at minimum, reaching maximum levels of over 30%. I want to emphasize that November 2025 was a month with small / moderate level of rain but, nevertheless, the roof covering was unable to perform its protective function that we discussed above even under those conditions. Together with evidence of water dripping to the insulation layer, same damage as in the sense of case nr. 103561 exists in my roof.

The argument by Domus about observed lack of damage to my house violates the following:
1. The report prepared by the Danish Technological Institute (Moisture Management for Timber Construction - A Practical Guide.pdf, page 6) indicates that moisture levels roof wood construction from starting from 18% places the construction under the HIGH risk and moisture level of 25% and above to VERY HIGH risk for mold and rot damage. I have recorded and provided multiple pictures of roof construction moisture levels in the range from 19% to 30.5%.
2. Conclusion in the report made by [rådgivende ingeniørfirma] states that:
'Det vurderes at forholdene over tid vil kunne have forværrende betydning hvis fugtophobning af lægter og spær i længere perioder skan give råd og svampeskader, ligesom der er risiko for fugtophobning i isolering og loftkonstruktionen som igen bidrager til opfugtning af tagrummet. Det kan derfor ikke afvises at omfanget af skadesbilledet over tid vil kunne udvikle sig.' which places the roof under the imminent risk of mold, rot and fungal damage, which can develop within as quickly as 3 days, according to the Danish Technological Institute report mentioned above.

3. The condition report on my property, made at the time of purchase (change of ownership), evaluated my roof as a virtually new roof made in 2013 to last 10 years or longer. Only K1 comments on the roof were made in the report that did NOT relate to water damage or any potential for water damage in my roof. Therefore, the existing damage and the risk of further damage I am exposed to
was completely hidden to me at the time of change of ownership.

4. Domus had already recognized the condition of my roof as eligible for coverage and was ready to cover my claim in May 2024 (see Domus_covers_condition_May_2024.pdf). Therefore, at one point in time my roof was classified by Domus as damaged and eligible for coverage and now it is not. This contradiction is not logical and reveals the aim of Domus to escape responsibility. I must note, though, that the potential settlement discussed in 2024 was based on the roof investigation performed in 2023 by another construction company. That investigation and the solution proposal turned out later to be incomplete and incorrect. That was the reason why later in 2024 [tagfirma] was involved in the investigation and how the true root cause for the roof condition was determined. This was also the reason I did not accept the offer by Domus to settle the case in May 2024 based on an incomplete investigation and incorrect solution.

Based on the above, I ask Ankenævnet for Forsikring to review the case once again. My roof is incorrectly constructed, it leaks water, it allows water to reach the insulation layer, and it keeps wood roof construction wet with high levels of moisture over long-term periods in Autumn, Winter and Spring, even when the rain level in modest (as it was the case in November and December of 2025). All these conditions were present at the time of purchase due to the result of the investigation carried out in cooperation with Domus. None of the conditions was known to me as they were not mentioned to me in the house condition report. To protect myself against hidden defects of the house, I purchased the change of ownership insurance policy from Domus Forsikring A/S.

With the results of independent investigation of the roof condition made by [rådgivende ingeniørfirma], we identified the exact actions to restore functioning of the roof; I refer to the offer made in …_nyt_tag.pdf. Hence, I am asking Ankenævnet for Forsikring to make Domus Forsikring A/S responsible for the insurance policy they issued."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 22/11 2018:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.11 Ventilation	K1	Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod taglægter, hvorfor der ikke er forskriftsmæssigt ventilation i tagrum. Note: Det er vurderet at tagrummet er tilstrækkeligt ventileret via ventialtionsmuligheder i gavle samt via naturlige "utætheder" i tagbelægningen. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem taglægter og isolering.
	1.15 Andet Loftslem	K1	Loftslem er uden tætningslister. Note: Der er ikke målt unormalt høj fugtighed i adgangslemmen eller dens omgivelser.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
…
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Tilbygget udestue 1983. Nyt tag m. nye tagrender, efterisolering, vindstop samt nye sternbrædder i 2013. Monteret Velux-ovenlysvinduer i stue, køkken og entre i 2008-2010."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 19/9 2024 fra et tagfirma rekvireret af klageren på et nyt tag til 265.280 kr. inkl. moms. Det fremgår af mail af 19/9 2024 fra tagfirmaet til klageren:

"Efter aftale med dig har jeg gennemgået jeres betontag fra 2013. Årsagen til min gennemgang er at taget er og har været utæt gennem længere tid. I har en verserende sag kørende med ejerskifteselskabet Frida Forsikring. Sagen har været forelagt Ankenævnet for forsikring, der er fremkommet med følgende afgørelse:
'Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. En eventuel kontanter erstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.'

Jeg kan herefter konstatere at 'selskabet' på ingen måde endnu har gjort antræk til at få en uvildig sagkyndig til at undersøge taget for fejl og mangler på overtagelsestidspunktet. Og dermed heller ikke gjort antydninger af, hvad der skal til for at udbedre disse skader.
Dvs. at Frida Forsikring ikke har indfriet ankenævnets kendelse af 20. marts 2024.

Efter anbefaling, har du kontaktet mig som din byggesagkyndig i denne verserende sag. Efter en kort gennemgang af taget kunne jeg konstatere at:

- taget var lagt i 2013
- tagmaterialet er betontagsten model B&C Danflock
- taget er lagt uden undertag hvilket er muligt ifølge oplægningsvejledningen
- taget er monteret forkert idet der ses en lægteafstand på 36 cm.
- den rigtige lægteafstand uden vindskedesten er 32 cm.
- det betyder at der mangler ca. 4 cm. overlæg på alle samlingerne. Herved når velcrobåndene ikke at hindre vandet i blive blæst op over toppen af stenene, og det drypper ind ved vindpåvirkning.
- velcroen skal hvile på den øverste v-kant ved stenes underside.
- der mangler en hel række tagsten i højden

Det undrer mig meget at hverken selskabets eksterne rådgiver 1 eller 2 er fremkommet med den korrekte årsag til at taget er utæt. Den ene rådgiver taler endda om at understryge taget? En anden rapport taler om at tætningsbåndene er monteret forkert.

Forsikringstagerens håndværker er heller ikke fremkommen med den rigtige årsag til det utætte tag. Han skriver at taget mangler undertag eller understrygning, hvilket jo også er noget ærgerlig

sludder. På baggrund af en forkert årsag til utæthederne er virksomheden også fremkommet 3 forskellige forslag. Han er derfor kommet med 3 forskellige forslag til en udbedring af utæthederne, som derfor bygger på et forkert grundlag.

Fakta er at hverken forsikringsselskabet eller forsikringstagerens rådgivere har været i nærheden af skadesårsagen. Derfor er alle forslag til udbedringer også fejlagtige.

Monteringen af Danflock taget er så fejlbehæftet at eneste udbedringsmetode er et nyt tag. Danflock sten må og skal ikke fuges som det af nogen er foreslået.

Et nyt betontag kan enten udføres med alm. betontagsten og undertag eller et nyt Danflock tag monteret med den rigtige lægteafstand. Prisen vil være helt identisk. Jeg vil dog anbefale et tag med undertag når hældningen er under 30 grader.

Til orientering har jeg kalkuleret en pris på nyt tag, da det er eneste løsning der er når et Danflock tag er oplagt med ca. 4 cm. for stor afstand mellem stenene.

På forsikringstagerne vegne afventer vi at høre fra Frida forsikring snarest.

Vedlagt:

- Tilbud på nyt tag
- Foto dokumentation af lægteafstanden
- Monteringsvejledning for B&C Danflock"

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 23/5 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet af selskabet og klageren i fællesskab:

"**Besigtigelse**
Utæthed 2022 gennem loft til bryggers:
Utæthed ved gas skorstens gennemføring i 2022 vurderes at skyldes defekt inddækning som 'var faldet ned' fra lægte på loftrum, som bygherre reetablerede. Vand havde derved mulighed for at trænge ind da der ikke var tilstrækkelig op kant i overlæg. Øvrige gennemføringer ses med større åbninger til det fri i tagstensbølger.

Ventilation:
Tagfoden ses (som det også beskrives i tilstandsrapporten fra 2018) med begrænset ventilation. Kip vurderes at være med ventilation, ud fra hvad der kunne besigtiges. Tagflade ses med god ventilation i hele gavltrekanten langs taget.

Kondens:
Som ejer beskriver, og der ses tegn på i isolering er der periodevis kondensdannelse som giver drypmærker i isolering. Forholdet vurderes (og beskrives af ejer) som værende værst på den nordvendte tagflade, specielt i kolde og fugtige perioder.

Lægteafstand:
Lægteafstand er kontrolleret til 36 cm. Overlæg er målt til 6 cm, og filt på tagsten er lige akkurat dækket.

13. 105043

Fugt:
Der er foretaget kontrolmålinger i lægter og spær og alle målinger ligger under normalområdet.

Konklusion
Det vurderes ud fra historik, de besigtigede forhold, fremlagte dokumenter, samt Byg-Erfa (47) 111121 at udfordringerne skyldes flere forhold som er beskrevet herunder.

Lægteafstand og udførelse:
Jf. monteringsvejledningen tillades en lægteafstand på maksimalt 34 cm, og i dette tilfælde er lægteafstanden 36 cm. Altså er det anbefalede maksimalt tillade mål overskredet med 2 cm. Dette betyder at overlægget er mindre en det anbefalede af producenten, og kan derfor have betydning for tagfladens tæthed, både med hensyn til indtrængende vand udefra gennem slagregn eller andet, ligesom det kan have betydning for hvordan evt. kondens bortledes / udledes ift. hvilket kan være specielt problematisk da taget er udført uden undertag. Tagfladen ses generelt pænt udlagt, men flere områder ved inddækninger er store åbninger / lysninger hvor samlingen til inddækning eller understøtning af denne vurderes værende mangelfuld.

Ventilation / kondens:
Det vurderes at tagrummet er ventileret, da der i gavle er store åbningsarealer, men det vurderes samtidig ikke at den samlede ventilation af tagrummet er tilstrækkeligt ventileret, da der kan opstå 'døde' områder som ikke ventileres. Udfordringen med kondens og evt. indtrængende vand / fugt fra tagfladen kræver øget fokus på ventilation. Sikring af øget ventilation ved fri passage i tagfod, og sikring af ventilation i kip, evt. ved etablering af tudesten vil kunne øge ventilationen af tagrummet.

Generelt:
Det vurderes at forholdene over tid vil kunne have forværrende betydning hvis fugtophobning af lægter og spær i længere perioder kan give råd og svampeskader, ligesom der er risiko for fugtophobning i isolering og loftkonstruktionen som igen bidrager til opfugtning af tagrummet. Det kan derfor ikke afvises at omfanget af skadesbilledet over tid vil kunne udvikle sig.

Anbefaling
Den byggetekniske anbefaling er at der udføres en omlægning af tagbelægningen, sådan tagbelægningen udføres jf. producentens anbefalinger, herunder ved overholdelse af lægteafstand. Herudover anbefales det at der tilsikres tilstrækkelig ventilation i tagfod og kip, sådan både tagbelægningen følger gældende vejledninger og ventilationen at tagrummet følger gældende vejledninger. Det vil sikre en tæt og sund konstruktion for bygningen.

Det anbefales ikke at udbedringen forestås alene ved at skabe tilstrækkelig ventilation, da den mangelfulde udførsel af tagbelægningen, herunder specielt lægteafstanden, fortsat vurderes at kunne give udfordringer."

Det fremgår af mail af 10/6 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma til klageren og selskabet:

"Spørgsmål fra [selskabet] fremsendt den 23.05 er indsat herunder, og besvaret med [FED].
1. Vedr. ventilationsforholdende observeret:
- Vurdere du, at fugtaftegninger på lægter, tagsten og isolering, som der er registeret, skyldes kondensdryp fra mangelfuld ventilation og dermed kondens?
- Det vurderes at den begrænsede ventilation af tagrummet har indvirkning på mængden af kondens, men at det ikke nødvendigvis er hele årsagen.
- Kan kondensdryp også skyldes andet end mangelfuld ventilation og hvorfor er det primært nordsiden der er påvirket?
- Det vurderes at kondensdryp også kan skyldes at overlægget ikke følger producentens anvisninger, da dryp ikke afleveres til overside af næste sten, og ledes ud på tagfladen

- Samtidig vurderes det at der af samme årsag kan være risiko for indtrængende fugt fra slagregn i overlæggene.
- Billede 1 nedenfor viser tagsten hvor 'drypnæse' på underside af tagsten ikke ligger oven på underliggende tagsten.
- Billede 2 viser udklip fra montagevejledningen hvor 'drypnæse' ligger ovenpå underliggende tagsten.
- Det vurderes at være mest udtalt på nordsiden, da denne side er mere kold grundet solen, hvorfor der vil kondenseres mere på denne flade.

2. Tagflade mod nord:
Dine observationer af fugtaftegninger viser primært nordsiden – tagfladen mod nord. Var der nogen fugtaftegninger ved tagsten, lægter og isolering på tagfladen mod syd? og i hvilket omfang?
- Der var tilsvarende aftegninger, både på lægter og i isolering, dog i mindre omfang

3. Vedr. kondens
Du nævner, at der i perioder opstår kondens på tagfladen primært mod nord.
- Hvilken sammenhæng har kondensdannelse og kondensdryp med eventuel direkte utætheder i taget/har det en sammenhæng med utætheder i taget og hvilke utætheder i så fald?
- Hvis der er utætheder i tagfladen, eller risiko for gennemtrængning af slagregn bidrager dette direkte til opfugtning ved selve utætheden, ligesom det øger fugtforholdet i tagrummet, som vil øge kondens.
- Du nævner, at lægteafstanden, der ikke overholder producentens anbefalinger kan have betydning for hvordan evt. kondens bortledes / udledes ift. hvilket kan være specielt problematisk da taget er udført uden undertag – kan du uddybe dette? hvordan har mindre overlæg af tagsten, end hvad producenten anviser, betydning for hvordan kondens diffunderer/bortventilere eller ledes væk fra tagkonstruktionen? og hvad er den primær funktion for et korrekt overlæg på tagsten?
- Se vurdering under svar 1 (punkt med billede 1 og 2)"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

Ankenævnet *for* Forsikring

16. 105043

17. 105043

5. Hvilke forhold dækkes ikke
…
B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten,
har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1977. I 2013 er der lagt nyt tag med B&C Danflock betontagsten uden undertag og efterisoleret. Taget har en hældning på mellem 15-35 grader. Klageren overtog ejendommen den 25/5 2019 og anmeldte den 28/9 2022, at "the roof of the house started to leak, as evident at various pictures I am at taching to the email. The water drops to a few places inside the roof (yet), and I made necessary actions to stop such water. However, you can see that there are too many places in the roof where it can start penetrating soon, where the tiles are wet inside". Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet, som den 20/3 2024 traf afgørelse under sagsnummer 100285. Nævnet fandt, at klageren havde antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagets tæthed, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet fandt på den baggrund, at selskabet skulle bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhentede en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kunne be- eller afkræfte antagelsen og herunder beskrive, hvad der eventuelt skulle gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skulle herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Efter nævnet har truffet afgørelse i sag 100285, har parterne i fællesskab indhentet en uvildig sagkyndig undersøgelse af 23/5 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma. Selskabet har fastholdt

sit afslag på dækning. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af tagkonstruktionen.

Klageren har anført, at "With the results of independent investigation of the roof condition made by [rådgivende in-geniørfirma], we identified the exact actions to restore functioning of the roof; I refer to the offer made in …_nyt_tag.pdf. Hence, I am asking Ankenævnet for Forsikring to make Domus Forsikring A/S responsible for the insurance policy they issued". Klageren har anført, at "Domus Forsikring claims that the increased moisture roof level is explained by the poor ventilation under the roof. This claim can not be correct, which easy to see why. Suppose that the moisture penetrates the roof AND the roof is poorly ventilated. These factors immediately imply the mould growth. How is it possible that we still do not observe mould under my roof? That is possible ONLY because the existing roof ventilation is, in fact, good and only the ventilation has prevented further damage. However, this fact does not eliminate the facts that: 1) water drops to the insulation layer 2) roof tiles become extremely wet from inside 3) roof beams are wet with significantly increased level of moisture over long term time periods in autumn-winter-spring even when the amount of rain is not large. This fact implies continuing decay of wood roof construction". Klageren har anført, at "According to the report by the Danish Technological Institute (Moisture Management for Timber Construction - A Practical Guide.pdf, page 6), safe level of moisture in wood constructions is up to 18%. However, in my roof, the absolute majority of measurements start from 19% and go up to 30% in both months of November and December 2025. Such levels of moisture, according to the report, result in High and Very High risk of mould growth, which can happen within as quick as 3 days under right conditions".

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der pr. overtagelsesdagen var nærliggende risiko for skade, idet konstruktionen nu har eksisteret i ca. 13 år uden at give anledning til skade, og idet tagrummet i øvrigt fremstår i almindelig god stand uden nævneværdige fugtproblemer. Selskabet har anført, at klageren i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at tagkonstruktionen ikke i alle henseender er med forskriftsmæssig ventilation, ligesom den bygnings-

sagkyndige har anmærket, at loftlem er uden tætningslister, hvilket kan medføre, at varm luft inde i boligen kan slippe op i tagrummet og i perioder øge risikoen for kondensering. Forholdene er ikke blevet udbedret af klageren.

Klageren har fremlagt tilbud af 19/9 2024 fra et tagfirma på et nyt tag til 265.280 kr. inklusive moms. Det fremgår af mail af 19/9 2024 fra tagfirmaet til klageren, at "Efter en kort gennemgang af taget kunne jeg konstatere at: • taget var lagt i 2013 • tagmaterialet er betontagsten model B&C Danflock • taget er lagt uden undertag hvilket er muligt ifølge oplægningsvejledningen • taget er monteret forkert idet der ses en lægteafstand på 36 cm. • den rigtige lægteafstand uden vindskedesten er 32 cm. • det betyder at der mangler ca. 4 cm. overlæg på alle samlingerne. Herved når velcro-båndene ikke at hindre vandet i blive blæst op over toppen af stenene, og det drypper ind ved vindpåvirkning. • velcroen skal hvile på den øverste v-kant ved stenes underside. • der mangler en hel række tagsten i højden. Det undrer mig meget at hverken selskabets eksterne rådgiver 1 eller 2 er fremkommet med den korrekte årsag til at taget er utæt. Den ene rådgiver taler endda om at understryge taget? En anden rapport taler om at tætningsbåndene er monteret forkert. Forsikringstagerens håndværker er heller ikke fremkommen med den rigtige årsag til det utætte tag. Han skriver at taget mangler undertag eller understrygning, hvilket jo også er noget ærgerlig sludder. … Han er derfor kommet med 3 forskellige forslag til en udbedring af utæthederne, som derfor bygger på et forkert grundlag. Fakta er at hverken forsikringsselskabet eller forsikringstagerens rådgivere har været i nærheden af skadesårsagen. Derfor er alle forslag til udbedringer også fejlagtige. Monteringen af Danflock taget er så fejlbehæftet at eneste udbedringsmetode er et nyt tag. Danflock sten må og skal ikke fuges som det af nogen er foreslået. Et nyt betontag kan enten udføres med alm. betontagsten og undertag eller et nyt Danflock tag monteret med den rigtige lægteafstand. Prisen vil være helt identisk. Jeg vil dog anbefale et tag med undertag når hældningen er under 30 grader. Til orientering har jeg kalkuleret en pris på nyt tag, da det er eneste løsning der er når et Danflock tag er oplagt med ca. 4 cm. for stor afstand mellem stenene".

20. 105043

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 23/5 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet af selskabet og klageren i fællesskab, at "Ventilation: Tagfoden ses (som det også beskrives i tilstandsrapporten fra 2018) med begrænset ventilation. Kip vurderes at være med ventilation, ud fra hvad der kunne besigtiges. Tagflade ses med god ventilation i hele gavltrekanten langs taget. Kondens: Som ejer beskriver, og der ses tegn på i isolering er der periodevis kondensdannelse som giver drypmærker i isolering. Forholdet vurderes (og beskrives af ejer) som værende værst på den nordvendte tagflade, specielt i kolde og fugtige perioder. Lægteafstand: Lægteafstand er kontrolleret til 36 cm. Overlæg er målt til 6 cm, og filt på tagsten er lige akkurat dækket. Fugt: Der er foretaget kontrolmålinger i lægter og spær og alle målinger ligger under normalområdet. **Konklusion** Det vurderes ud fra historik, de besigtigede forhold, fremlagte dokumenter, samt Byg-Erfa (47) 111121 at udfordringerne skyldes flere forhold som er beskrevet herunder. Lægteafstand og udførelse: Jf. monteringsvejledningen tillades en lægteafstand på maksimalt 34 cm, og i dette tilfælde er lægteafstanden 36 cm. Altså er det anbefalede maksimalt tillade mål overskredet med 2 cm. Dette betyder at overlægget er mindre en det anbefalede af producenten, og kan derfor have betydning for tagfladens tæthed, både med hensyn til indtrængende vand udefra gennem slagregn eller andet, ligesom det kan have betydning for hvordan evt. kondens bortledes / udledes ift. hvilket kan være specielt problematisk da taget er udført uden undertag. Tagfladen ses generelt pænt udlagt, men flere områder ved inddækninger er store åbninger / lysninger hvor samlingen til inddækning eller understøtning af denne vurderes værende mangelfuld. Ventilation / kondens: Det vurderes at tagrummet er ventileret, da der i gavle er store åbningsarealer, men det vurderes samtidig ikke at den samlede ventilation af tagrummet er tilstrækkeligt ventileret, da der kan opstå 'døde' områder som ikke ventileres. Udfordringen med kondens og evt. indtrængende vand / fugt fra tagfladen kræver øget fokus på ventilation. Sikring af øget ventilation ved fri passage i tagfod, og sikring af ventilation i kip, evt. ved etablering af tudesten vil kunne øge ventilationen af tagrummet. Generelt: Det vurderes at forholdene over tid vil kunne have forværrende betydning hvis fugtophobning af lægter og spær i længere perioder kan give råd og svampeskader, ligesom der er risiko for fugtophobning i isolering og loftkonstruktionen som igen bidrager til opfugtning af tagrummet. Det kan derfor ikke afvises at omfanget af skadesbilledet over tid vil kunne udvikle sig. **Anbefaling**

Den byggetekniske anbefaling er at der udføres en omlægning af tagbelægningen, sådan tagbelægningen udføres jf. producentens anbefalinger, herunder ved overholdelse af lægteafstand. Herudover anbefales det at der tilsikres tilstrækkelig ventilation i tagfod og kip, sådan både tagbelægningen følger gældende vejledninger og ventilationen at tagrummet følger gældende vejledninger. Det vil sikre en tæt og sund konstruktion for bygningen. Det anbefales ikke at udbedringen forestås alene ved at skabe tilstrækkelig ventilation, da den mangelfulde udførsel af tagbelægningen, herunder specielt lægteafstanden, fortsat vurderes at kunne give udfordringer".

Det fremgår af mail af 10/6 2025 fra det rådgivende ingeniørfirma til klageren og selskabet, at "Det vurderes at den begrænsede ventilation af tagrummet har indvirkning på mængden af kondens, men at det ikke nødvendigvis er hele årsagen", "Det vurderes at kondensdryp også kan skyldes at overlægget ikke følger producentens anvisninger, da dryp ikke afleveres til overside af næste sten, og ledes ud på tagfladen", "Samtidig vurderes det at der af samme årsag kan være risiko for indtrængende fugt fra slagregn i overlæggene", "Billede 1 nedenfor viser tagsten hvor 'drypnæse' på underside af tagsten ikke ligger oven på underliggende tagsten", "Billede 2 viser udklip fra montagevejledningen hvor 'drypnæse' ligger ovenpå underliggende tagsten", og "Det vurderes at være mest udtalt på nordsiden, da denne side er mere kold grundet solen, hvorfor der vil kondenseres mere på denne flade". Det fremgår omkring tagfladen mod syd, at "Der var tilsvarende aftegninger, både på lægter og i isolering, dog i mindre omfang". Det fremgår, at "Hvis der er utætheder i tagfladen, eller risiko for gennemtrængning af slagregn bidrager dette direkte til opfugtning ved selve utætheden, ligesom det øger fugtforholdet i tagrummet, som vil øge kondens".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.11 (Ventilation) med karakteren K1, at "Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod taglægter, hvorfor der ikke er forskriftsmæssigt ventilation i tagrum. Note: Det er vurderet at tagrummet er tilstrækkeligt ventileret via ventilationsmuligheder i gavle samt via naturlige 'utætheder' i tagbelægningen. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem taglægter og isolering". Det fremgår af punkt 1.15 (Andet loftslem)

med karakteren K1, at "Loftslem er uden tætningslister. Note: Der er ikke målt unormalt høj fugtighed i adgangslemmen eller dens omgivelser".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget og følgeskader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække udgiften til udskiftning af taget.

Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er konstateret væsentlige fugtproblemer i tagrummet på grund af utætheder i taget, og på de fremlagte fotografier, hvor tagkonstruktionen fremstår i god stand. Det fremgår af besigtigelsesnotat af 23/5 2025, at "Der er foretaget kontrolmålinger i lægter og spær og alle målinger ligger under normalområdet".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.11 (Ventilation) med karakteren K1, at "Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod taglægter, hvorfor der ikke er forskriftsmæssigt ventilation i tagrum. Note: Det er vurderet at tagrummet er tilstrækkeligt ventileret via ventilationsmuligheder i gavle samt via naturlige 'utætheder' i tagbelægningen. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem taglægter og isolering".

Det forhold, at der stedvist drypper vand ned på lægter og ned på isoleringsmaterialet, kan ikke kan føre til andet resultat. Det er nævnets opfattelse, at vanddryp under visse vejrforhold og i mindre omfang ikke er unormalt for tagkonstruktioner uden undertag. Nævnet bemærker, at

23. 105043

forholdet først er anmeldt over 3 år efter ejendommens overtagelse, at taget er fra 2013, og at der ikke er konstateret råd eller nedbrydning i konstruktionen.

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

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings