

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. august 2025 blev i sag nr. 103416:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basis-dækning. I klageskema af 14/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

We have bought a house and made the change of ownership insurance, in the Tilstandsrapport at point 7 we have a yellow damage related to gaps on the roof.

When we moved in it wasn't much rain and also the old owner and real state agent didn't said that that is something big issue, I have also checked the roof at that time and didn't see nothing special (need to mention is a flat roof).

After we moved in and time passed and rain falls also came, from outside we discovered that the water is staying not just above the living room as in the report was mentioned. Went up top the roof and then discovered that basically the water stays in a lot of parts of the roof and doesn't reach the gutters to drain down from the roof, this can be observed above the living room and also above the workshop where the gutter is on the right side and all the water collects to the left side of that part of the roof.

Also at the end of the living room one of the long supporting beams if I'm not wrong on that part of the roof is bended, the center of the beam is 3,5 cm down compared to the sides, this issue is not even mentioned in the report.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

As we read through the change of ownership insurance policy we found that in point 4.1 they state that that damages reported in the condition report are not covered, unless the condition is clearly misdescribed. 'A condition is considered clearly misdescribed if the description is misleading or clearly incomplete, such that a buyer has not had the opportunity to take the real nature, extent or significance of the condition into account on the basis of the report in question.'

And in our case we think that we are facing this situation.

When we first reached the insurance company they said that this kind of damage is not covered. After we have insisted they sent out their expert who has checked the roof and then here for me also confirmed that the roof doesn't have the needed slope for the water.

We also called two local contractors who said the same also gave offer for fixing the roof.

After the expert's visit we received the answer with already another excuse that the issue is caused by poor craftsmanship. We also insisted about this explanation as well because in my opinion than this should be mentioned in the status report. And I have also sent the images about the bended

beam above the living room which is not mentioned in the status report. They rejected our complaint as the house is from 1974, and they think the issue from the status report can not be considered 'clearly incorrect'. In the status report shows that new roof was made in 2005 and they say that that fix doesn't affect the irregularities in the roof surface, which in my point of view wasn't mentioned nowhere and we were unaware about this. And about the beam they said that maybe I'm right that that should be mentioned in the condition report, but they defend that in one of the pictures on the visual condition report if you check carefully you can spot it, which I don't accept as well.

Overall we want to achieve from them to fix our roof as their expert and the local contractors called by us suggested."

Selskabet har den 12/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører lunker på klagers flade tagpaptag og en nedbøjning på en del af udhænget, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene er anmærket i tilstandsrapporten, at udhænget alligevel skal repareres grundet råd/nedbrud, og at nedbøjningen alene har kosmetisk betydning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. april 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 5. september 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Tillæg til tilstandsrapport/visuel tilstandsrapport fremlægges som bilag A.

Den 23. september 2024 anmelder klager, at der ligger vand på taget, og at der er nedbøjning i udhænget. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Forholdet afvises i første omgang uden besigtigelse, da det er anmærket i tilstandsrapporten.

Da klager kommer med indsigelser, vælger DBF dog at tilbyde en besigtigelse.

Den 4. november 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 26. november 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 17. januar 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af taget. Klager har ikke nærmere redegjort for, hvad dette omfatter, men klager har til selskabet fremsendt et tilbud på 232.125,00 kr. til opretning af lunkerne på taget, etablering af fald, montering af 6 nye afløb og to lag nyt tagpap.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. april 2024 var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et parcelhus opført i 1974 med fladt tag med tagpap. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er lagt et nyt lag tagpap på i 2005.

Lunker på taget

Ved DBF's besigtigelse ses taget med lunger flere steder, hvilket medfører, at vand samler sig på taget og ikke løber til afløb. Ifølge ældre luftfotos har det været sådan længe. Lunkerne har ikke direkte betydning for tagets funktion men kan medføre et forøget slid på taget.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, hvor det er anmærket med gult hus, at tagpapelægningen har større lunger, hvilket især ses over stue. Det er beskrevet under 'risiko', at der på sigt er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.

På billederne i den visuelle tilstandsrapport ses det tydeligt, at der ligger vand på store dele af taget (bilag A, side 12).

En gul anmærkning beskriver alvorlige skader, som på sigt vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele.

Der er enighed om, at der ikke er konstateret vandindtrængen til boligen.

Forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, hvilket må afvises.

Klager har over for DBF gjort gældende, at det ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke er fald mod afløb på taget, og at problemet også gør sig gældende andre steder end området over stuen. Klager mener også, at forholdet skyldes dårligt håndværk.

Da anmærkningen alene fremhæver, at forholdet er værst over stuen, og da store lunger i sagens natur vil medføre, at vandet ikke føres til afløb, kan forholdet ikke siges at være klart forkert beskrevet. Det forhold, at klager har læst anmærkningen som et mindre forhold og ikke har forstået rækkevidden af anmærkningen, kan ikke føre til andet resultat.

Da der ikke er konstateret skader, og da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Nedbøjningen på udhænget

Konsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at der ved stuen ses en nedbøjning i udhænget. Klager har oplyst, at han har målt nedbøjningen til 3,5 cm. sammenlignet med modsatte side.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at sternbeklædningen er med råd, og klager har til DBF oplyst, at klager har købt materialer til at udskifte beklædningen. Det må lægges til grund, at skævheden i den forbindelse kan rettes op.

Uanset dette har klager ikke påvist, at forholdet har betydning for tagets funktion, og at det således har andet end kosmetisk betydning. Forholdet nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt og er derfor ikke dækket, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagerens krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 2/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"It is true that in the condition report the gaps where water accumulates was mentioned but in our opinion was not correctly described and also neither the old owner or the real estate agent didn't explained for us in more detail this issue.

Also it is mentioned that in aerial photos can be seen that the gap was there longer time, for which also we were not aware/warned by the old owner.

After the inspector was sent out our case was rejected for bad craftsmanship, that's why we still think that point 4.1 in the condition report does not comply. At 4.1 says that it is wrongly described if the description is misleading and incomplete so the buyer does not take the real nature, which in our case it is as we saw that it was mentioned in the condition report but no one and nowhere described and explained (I'm referring to seller and real estate agent).

Regarding on the overhang, which is in the Bilag C Foto 3, that one I have referred to the supporting wood beam, which wasn't included in the condition report and also as I can see it wasn't checked, on Foto 3 the overhang is on the picture and pointed wrong on the sketch of the house to the other side where the carport is and the kitchen.

About the wood cover on the overhang which is in bad condition we didn't complain as that one is only cosmetic issue which in the meantime we already started to replace.

If the wood beam has damage or not it wasn't checked and also need to mention again it wasn't mentioned in the condition report as well.

The offer which we sent for the repair is from a local contractor, who checked the roof and said in his opinion what work should be done to fix it, it wasn't our request from the insurance, We have attached as we were guided to attach also existing offer for repair if we have/received.

In overall I still maintain my position about the wood beam at the west side, which also in one of the insurance company's response it was admitted that I'm right that that should be also included in the report. Because if that beam is damaged and needs to be changed that also that part of the whole roof needs to be opened/fixed."

Ankenævnet for Forsikring

5.

103416

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder visuel tilstandsrapport, hvoraf der ses fotografier af bl.a. lunger på taget, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 5/9 2023:

"Ejendomstype:

Parcelhus

Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår:

1974

...

BEBOELSE / CARPORT - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Udragende remender fremstår med begyndende nedbrydning, se fx ved udhus og mod sydøst..	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	
7		Tagpapbelægning har større lunger, hvilket især ses over stue.	Det vurderes, at der på sigt er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.	
8		Sternbrædder fremstår generelt med nedbrydning, se fx mod syd.	Yderligere nedbrydning må forventes.	

"

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 23/9 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 13/09/2024

Hvordan blev skaden opdaget? In the status report it was mentioned that the above the living room the water is staying on the roof. We have also inspected and we saw that almost on all the roof is staying the water. Not long time ago we called a roof specialist who also constated and sayed that all the roof has problem, also above the living room at the end one of the beams seems that is curved not straight anymore.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) The roof in not straight and doesn't have the inclinations to the drains, and because of this reason the water remains on the roof.
In some parts hase inlination to the opposite part as the drain is located."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 4/11 2024:

"Overtagelsesdato: 15-04-2024

...

Konklusion

Dårligt udført fald på taget samt at med tiden har bjælker fået let nedbøjning nogle steder.

Der er flere steder på taget hvor vand samler sig og har svært ved at rende over til afløb da det falder væk fra disse flere steder

Ved stuen er den største vandpyt men der er lidt over det hele.

Der er ikke oplevet vandindtrængning så tagpap må formodes at være tæt og det giver ikke skader der ligger vand på taget ud over pap slides lidt hurtigere end normalt

Der er lagt nyt tagpap på i 2005 jeg formoder det er sket uden at ændre på underlaget.

Der er ved stuen i udhænget en nedbøjning men der ses ikke nedbrud i træværk andet i det plade beklædning der sidder på stern. Det er alm byggeskik dog ligner det at det er lavet uden ordentligt fald til afløb.

...

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Har kigge på luftfoto på areal info hvor det kan ses at vandet har lagt i pytter i mange år.

...

Observationer og målinger

...

Udhæng har en bue ned af der ses ikke nedbrud andet i stern pladen.

...

Tilstandsrapport

Punkt 7 med lunke på taget især over stuen med risiko for fugtindtrængning.

Punkt 8 med nedbrud i stern."

Det fremgår af selskabets afgørelse af 17/1 2025:

"Jeres hus er opført i 1974, og tagkonstruktionen er derfor 50 år gammel. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er lagt nyt tagpap på i 2005, men dette har ikke haft betydning for skævhederne i tagfladen. Den nye tagpap er lagt på de eksisterende tagbrædder, hvilket er helt normalt. Der er ingen tegn på, at tagkonstruktionen skulle være fejludført eller, at tagpaparbejdet ikke er udført fagmæssigt korrekt.

Lunkerne har ikke nogen direkte betydning for tagets funktion, men kan medføre et forøget slid på taget. Af tilstandsrapporten fremgår, at der er større lunke generelt på taget, og forholdet er anmærket som en alvorlig skade, der på sigt kan medføre fugtindtrængning og følgeskader på tagkonstruktion og lofter. Det er min opfattelse, at I forud for købet af huset, har haft mulighed for at forholde jer til, at det ville være nødvendigt at foretage udbedring af forholdet fx ved en opretning, som den I har indhentet tilbud på.

Udgiften til opretning af lunke i taget dækkes ikke af forsikringen, da I har haft mulighed for at tage højde for forholdet i husets købspris.

Vedrørende skævheden/nedbøjningen i udhænget mod NV, er vi enige om, at forholdet ikke udtrykkeligt fremgår af tilstandsrapporten uanset, at skævheden tydeligt ses på billedet fra den visuelle tilstandsrapport.

Besigtigelseskonsulenten vurderer ikke, at forholdet har nogen praktisk betydning for taget. Iht. bygningstegningerne er sternen monteret på nogle stikspær, som er monteret vinkelret på det yderste bjælkespær over stuen. Skævheden kan være en følge af, at stikspærerne har slået sig eller af bevægelser i selve sternbeklædningen.

Det er oplyst i tilstandsrapporten, at sternbeklædningen er med råd, og I oplyser også, at der er planer om at få udskiftet sternbeklædningerne. Det må antages, at skævheden kan rettes op, når der monteres nye sternbrædder. Skævheden har i sig selv kun kosmetisk betydning, og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

På baggrund af ovenstående, fastholder jeg den afgørelse I tidligere har modtaget."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 1974 – den 15/4 2024. Ejendommen har fladt tag med tagpap. Den 23/9 2024 anmeldte klageren, at han den 13/9 2024 opdagede lunger og vand på næsten hele taget, idet vandet grundet manglende hældning af taget ikke blev ledt mod afløb, og at der var nedbøjning af udhæng. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene er anmærket i tilstandsrapporten, at udhænget alligevel skal repareres grundet råd/nedbrud, og at nedbøjningen alene har kosmetisk betydning.

Klageren ønsker dækning af de anmeldte forhold. Klageren har anført, at der ikke kun er lunger over stuen, men på hele taget, og at en af tagets bærende bjælker er bøjet. Klageren har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at der ifølge ældre luftfotos har været lunger på taget gennem længere tid, at lungerne ikke har direkte betydning for tagets funktion, og at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med gult hus anmærkning. Selskabet har anført, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet. Selskabet har anført, at det er anmærket i tilstandsrapporten, at sternbeklædning er med råd, og at det må lægges til grund, at sternbeklædningen i forbindelse med udskiftning pga. råd kan rettes op. Selskabet har anført, at klageren uanset dette ikke har påvist, at forholdet har betydning for tagets funktion.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 4/11 2024: "**Konklusion** Dårligt udført fald på taget samt at med tiden har bjælker fået let nedbøjning nogle steder. Der er flere steder på taget hvor vand samler sig og har svært ved at rende over til afløb da det falder væk fra disse flere steder. Ved stuen er den største vandpyt men der er lidt over det hele. Der er ikke oplevet vandindtrængning så tagpap må formodes at være tæt og det giver ikke skader der ligger vand på taget ud over pap slides lidt hurtigere end normalt ... Der er ved stuen i udhænget en nedbøjning men der ses ikke nedbrud i træværk andet i det pladebeklædning der sidder på stern. Det er alm byggeskik dog ligner det at det er lavet uden ordentligt fald til afløb".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår af punkt 4., at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget og sternen/udhæng, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de anmærkede forhold i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 7, at tagbelægningen har større lunger – især over stue – og at der på sigt er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner. I den visuelle tilstandsrapport ses også fotografier af lungerne. Forholdet er markeret med gult hus, som gives til "alvorlige skader".

Nævnet finder, at beskrivelsen i tilstandsrapporten af lunger i tagkonstruktionen ikke er klart forkert beskrevet, og at klageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning på baggrund af rapporten. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er beskrevet vandindtrængen eller lignende som følge af forholdet.

For så vidt angår udhænget/sternen har nævnet blandt andet lagt vægt på, at det fremgår i tilstandsrapportens nr. 8 markeret med gult hus, at "sternbrædder fremgår generelt med nedbrydning", at forholdet ifølge selskabet kan udbedres i forbindelse med udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten, og at det ikke i øvrigt er godtgjort, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

103416

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck