Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 104902:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 5/12 2025 har klageren bl.a. anført, at skadedatoen er den 19/12 2022 og at:

> "Vi fik en tøbrudsskade på vores tag i forbindelse med et voldsomt tøbrud.
>
> Forsikringsselskabet henviste i deres afgørelse til at de mente den voldsomme og pludselige vandindtrængning der opstod ved tøbruddet, skyldtes kondensvand som følge af manglende korrekt udluftning i loftsrummet, og at fejlen mht. udluftning var et forbehold i forbindelse med tilstandsrapport. Selvom vi har kunnet påvise med alle de håndværkere vi har haft til at besigtige skaden, at den skyldes at det tag der var på huset, fra starten har været fejloplagt. Hele sagen har været trukket i langdrag gennem flere år, på grund af uenighed om en uvildig besigtigelse af taget, og som følge af forsinkelse hos håndværkerfirmaer, fordi de alle har været optaget af udskiftning af asbesttage. Vi har fra starten gjort opmærksom på, at vi ønskede at påklage forsikringens afvisning, og har hermed taget forbehold i forhold til udsættelse af eventuel forældelsesfrist. Vi har efter rådgivning fra flere håndværkerfirmaer endt med at få udskiftet hele taget, idet det gamle tag var fejlkonstrueret og åbenlyst oplagt af amatører. Vi fik så det tømrerfirma der har udskiftet taget, til at skrive deres vurdering, som vi gerne vil vedlægge. Dansk boligforsikring har fastholdt deres afslag trods
> den åbenlyse fejlvurdering.
>
> Vi har masser af billeddokumentation af skaden fra hele forløbet, som kan eftersendes, hvis ønsket.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> En passende erstatning i forhold til skadens omfang og konsekvenser. Skaden er åbenlyst sket i forbindelse med det kraftige tøbrud der var i forbindelse med en stor mængde ophobet sne der

tøede voldsomt hurtigt i december 2022. Vi endte med at få nyt tag, hvilket også er en forbedring, idet der er efterisoleret mv. Men en god del af udgiften bør refunderes, da der ikke var taget forbehold for, at taget var oplagt forkert af ikke professionelle håndværkere. Så en skønsmæssig erstatning, som vi kan foreslå til ikke under halvdelen af vores udgift til nyt tag som var på knap 350.000 kr."

Selskabet har den 16/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:
Klagen vedrører vanddryp gennem stueloftet, som medfører, at klager kræver nyt tag dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til tilstandsrapportens K3-anmærkning, ligesom der efter DBF´s opfattelse er indtrådt forældelse.

Sagsfremstilling:
Klager overtager ejendommen, som er opført i 1978, den 29. maj 2018. Ejendommen er beliggende … . I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport … , udarbejdet den 2.marts 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 12. februar 2021 anmelder klager, at det drypper ned fra loftet i deres sofa. Vandet er uklart og lugter. Det beskrives, at årsagen tilsyneladende skyldes et problem med tagdækningen og tagkonstruktionen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Skadeafdelingen fremsender afgørelse om dækningsafvisning den 18. februar 2021, der fremlægges som bilag D.

Klager fremsender indsigelse den 3. marts 2021 (bilag E). Der bliver lavet aftale om gennemgang sammen med klager på adressen den 15. marts 2021. Konsulenten fremsender den 16. marts 2021 afgørelse til klager (bilag F), hvor dækningsafvisningen fastholdes. Efter knap yderligere 2 år, den 4. januar 2023, genanmelder klager dryp fra loftet. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag G.

Der bliver foretaget besigtigelse den 19. januar 2023 (bilag H), hvorefter det blev besluttet, at der skulle foretages nærmere undersøgelse, hvilket blev foretaget den 22. februar 2023.

Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag I.

Den 27. februar 2023 afviser DBF dækning på ny (bilag J). Afgørelsen påklages til DBF´s interne klageafdeling (bilag K), der den 8. maj 2023 fastholder dækningsafslaget (bilag L).

Den 23. juni 2025 vender klager tilbage, idet klager har skiftet taget og fortsat vil have det dækket af DBF. DBF svarer den 17. juli 2025, at der er indtrådt forældelse, hvilket ligeledes fastholdes i mail af 22. september 2025. Korrespondancen fremlægges som bilag M.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen:
Klager oplyser i sin klage til Ankenævnet, at DBF skal dække ikke under halvdelen af klagers afholdte udgift til nyt tag på 350.000 kr.

Forældelse
Overordnet set gøres det gældende, at forholdet er forældet.

Klager får kendskab til det anmeldte forhold den 10. februar 2021, jf. bilag C.

Det følger af forældelseslovens § 3, stk. 1, og § 2, stk. 1, at et krav forældes 3 år efter det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Den almindelige treårige forældelsesfrist løber således fra 10. februar 2021, hvorefter forældelse indtræder den 10. februar 2024.

Klager anmelder dog igen, den 4. februar 2023, vanddryp fra taget, som bliver besigtiget, skadebehandlet og endelig klagebehandlet ved afgørelse af 8. maj 2023. Dermed bliver tillægsfristen i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 aktuel.

På baggrund af ovenstående må kravet anses for forældet pr. den 8. maj 2024.

Forældelsen afbrydes ikke fordi klager fortsat ikke er enig i afgørelsen. Det er der ikke noget retsgrundlag for.

DBF fastholder, der er indtrådt forældelse den 8. maj 2024.

Skadebegrebet
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. maj 2018 var forhold ved taget, ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det er anmærket i tilstandsrapporten som en kritisk skade (K3), at:
"Isoleringen ved stueloftet er lagt for tæt på tagpapunderlaget, lidt kondens/ fugtaftegning herved mod tagrummet. Note: Manglende ventilation af tagrummet, kan medføre fugtproblemer som kondens med efterfølgende skader på træværket."

Der er tale om en ejendom opført i 1978. Den del af bygningen, hvor klager anmelder vanddryp, er stuen. Det er stuen, der er udført med loft til kip uden ventilation, som det er beskrevet i tilstandsrapportens K3-anmærkning ovenfor.

Ved konsulentens første besigtigelse, den 15. marts 2021, blev der ikke fundet tegn på utætheder i taget. Konsulenten vurderede på baggrund af sine observationer, at vanddryp fra loftet skyldes kondens som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten.

DBF hører ikke yderligere fra klager før genanmeldelsen 2 år senere, den 4. januar 2023, som således ligger 4 år og 7 måneder efter overtagelsen.

Der blev foretaget ny besigtigelse, herunder undersøgelse af konstruktionen med deltagelse af klagers håndværker fra … . På baggrund af undersøgelserne, hvor der blev åbnet op i taget, fastholder konsulenten, at dryppene skyldes kondens som følge af, at isoleringen er placeret helt op til tagkrydsfiner (ingen ventilation), og at fugten dermed ikke kan bortventilere. Når taget mangler ventilation, og der således opstår kondensfugt, så vil der ifølge konsulenten ske en yderligere varmeudvikling, når solen opvarmer taget, som medfører, at pappen vil kunne bule/rynke og glide. Det kan ikke afvises, at det med årene har udviklet sig sådan, at der også kan findes utætheder, selvom konsulenten ikke har kunnet konstatere, dette skulle være tilfældet.

Det er som sagt anmærket i tilstandsrapporten, at denne del af taget, som er udført med loft til kip, er udført uden ventilation med risiko for kondens og fugtskader. Forsikringen dækker ikke udbedring af forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Tagpappen, der buler og glider, er ligeledes tydeligt afgrænset til området over stuen, hvor der er udført loft til kip med manglende ventilation. Dette er, som beskrevet af konsulenten, en følge af det anmærkede forhold, som ikke er blevet udbedret af klager. Sådanne forhold er ligeledes direkte undtaget fra dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.9.

Klager har under ankenævnssagen fremlagt et brev fra den håndværker, … Snedkerog Tømrerfirma, som har skiftet taget for klager i foråret 2025. Udtalelsen er således udarbejdet efter at taget er blevet skiftet til brug for ankenævnssagen. Det fremgår af udtalelsen, at der nu skulle være tale om en kombination af tøbrudsskade, og at taget skulle være forkert sømmet/påbrændt.

Hvis den udløsende faktor skulle have været tøbrud eller måden tagpappen var udført på, så ville dryp og bulet/glidende pap ikke være afgrænset så tydeligt til det område af tagpaptaget, hvor der netop er loft til kip og isoleret op til krydsfineren (manglende ventilation). Det har konsulenten også allerede pointeret tilbage i 2023. Der henvises desuden specielt til bilag H, foto 35 og bilag I, foto 16.

Klagers krav bør derfor afvises."

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

"I forhold til skadebegrebet har vi som klager bevist, at der på overtagelsestidspunktet 29. maj 2018, var forhold med fejl på tagkonstruktionen udover anmærkning i tilstandsrapporten. Der henvises til udtalelser fra flere uafhængige tømrermestre og bygningsinspektør.

Der er følgende fakta i sagen:

1. Skaden skete på den måske største tøbrudsdato i nyere dansk historie. Efter en lang periode med sne og frost, tøede det hele meget hurtigt, og det medførte, at tagbelægningen blev trukket fra hinanden på grund af en fejlagtig montering, da taget blev brændt på. Dette er efterfølgende fastslået af 3 forskellige tømrerfirmaer uafhængigt af hinanden.
2. Vand kan ikke ”løbe opad”. Forsikringsselskabets taksator påstår, at skaden skyldes kondensvand, som følge af manglende korrekt udluftning som der skulle være taget højde for i tilstandsrapport. For det første er denne beskrivelse åbenbar forkert, idet vand ikke kan løbe opad. Det kan heller ikke skabe et tryk opad, idet der ikke er nogen mulighed for, at et eventuelt opstået tryk ikke ville kunne fordele sig i bredden. Vi fortalte det til taksatoren allerede

ved første møde, hvor der deltog en tømrermester fra … . Taksatoren ignorerede dette faktum uden at forholde sig til, hvordan hans egen teori i praksis og rent fysisk skulle kunne forekomme.

3. Vi tegnede en "udvidet" ejerskifteforsikring, idet vi ikke selv har den tekniske indsigt i hustilstand til at kunne vurdere hvilke forhold, der kunne være usikkerhed omkring. Vi tog naturligvis selskabets forbehold for mulighed for kondensvand til efterretning og forhørte os med kyndige håndværkere, hvad risikoen kunne være. Vi blev rådgivet til, at dette ikke ville være noget stort problem, idet den manglende udluftning havde eksisteret i en del år, inden vi overtog huset, og ikke før havde givet problemer. Håndværkerne vi talte med oplyste, at det værste, der kunne ske var, at der ville kunne opstå skimmelsvamp. Men i og med at der ikke indtil nu var konstateret nogen tegn på, at dette ville blive aktuelt, mente ingen, at vi skulle frygte dette, men blot holde øje og i givet fald få det løst, inden det kom til at give problemer.
4. I forhold til forældelse, har vi hele vejen i forløbet såvel mundtligt, som via mail, forbeholdt os at vende tilbage med en endelig dokumentation for, at selskabets afvisningsgrund naturligvis ikke giver mening. Vi blev af de første to tømrerfirmaer, som kiggede på skaden, rådet til at taget skulle udskiftes på grund af den tydelige fejlagtige montering, der i sin tid var foretaget af uautoriserede tagdækkere. Efter flere gange at anmode forsikringsselskabet om at få et uafhængigt firma til at gennemgå skaden, forbeholdt vi os retten til selv at vende tilbage så snart det blev muligt at skaffe en håndværker til at udskifte taget. Vi fik lavet en midlertidig udbedring af området, hvor taget var skredet fra hinanden, således at der ikke længere var risiko for vandindtrængen gennem taget (vand løber nedad). Derefter samarbejdede vi med flere forskellige tømrerfirmaer for at få taget åbnet op, så de kunne komme med en endelig udtalelse om, hvordan skaden kunne være sket. Det tog desværre lang tid som følge af et kæmpe pres på netop denne branche, fordi alle pludselig skulle have skiftet deres gamle eternittag. Endelig fik vi et tømrerfirma til at tage opgaven, og som det ses af deres meget klare udtalelse, skyldes skaden, som vi hele tiden har sagt, at det eksisterende tag ikke var lavet efter forskrifterne. Vi har gennem hele forløbet følt os sikre på, at forældelse ikke kunne være et emne, idet vi hele vejen har holdt sagen åben, fordi der ikke blev foretaget nogen uvildig vurdering, og at vi som sagt såvel skriftligt, som mundtligt har fortalt, at vi ville vende tilbage med en endelig klage. Vi henviser til tidligere indsendt mailkorrespondance som er arkiveret i sagen.
5. Vi har tidligere fremsendt klager og indsigelser til forsikringsselskabet uden reel stillingtagen fra deres side, og vi vedhæfter dokumentation for dette, ligesom vi henviser til de mails, der allerede ligger uploaded i sagen. De har således ikke kunnet fremlægge dokumentation for, hvordan de forklarer, at kondensvand dannet på grund af manglende udluftning, skulle kunne presse taget ovenfor i stykker, eller hvorfor det hele ikke skulle være løbet direkte nedad, som vand jo gør. Og de har ovenikøbet selv i tilstandsrapporten skrevet, at dampspærren, som er den gamle type med alucraft, var tæret og utæt.
6. Sagen er efter vores mening ligetil. Skaden, som vi anmeldte, viste sig at være et symptom på et ikke korrekt oplagt tag. Det var ikke opdaget ved det huseftersyn, som dannede grundlag for tilstandsrapporten på hvis grundlag forsikringen hviler. Det vil sige, at der netop er tale om en uforudset hændelse, som vi har forsikret os imod.
7. I forhold til forældelse vedlægger vi de mails vi har, hvoraf det fremgår, at vi hele vejen igennem har forbeholdt os retten til at vende tilbage. Derved er vi af den opfattelse, at der ikke er indtrådt forældelse."

Selskabet har i brev af 14/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

6. 104902

"Klagers høringssvar af 3. marts 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Forældelse
Klager har overfor nævnet fremlagt et nyt bilag "klage forsikring juni 2023 med kommentarer til selskabets argumenter" dateret juni 2023.

Indsigelsen er dog rettelig dateret 26. marts 2023 og fremsendt den 28. marts 2023 fra klager til DBF. Følgemail med vedhæftet brev med korrekt datering fremlægges for god ordens skyld som henholdsvis bilag **N og O**.

Det fastholdes dog uanset ovenstående, at det ikke har betydning for spørgsmålet om forældelse, hvorvidt klager er uenig i afgørelsen.

DBF fastholder at forældelse indtrådte den 8. maj 2024.

Skadebegrebet
DBF fastholder dryppene skyldes kondens som følge af, anmærkningen i tilstandsrapporten omkring manglende ventilation (isoleringen er placeret helt op til tagkrydsfiner). Når den manglende ventilation ikke udbedres, opstår der som ligeledes beskrevet i anmærkningen kondensfugt, hvorved der ifølge konsulenten sker en yderligere varmeudvikling, når solen opvarmer taget, som medfører, at pappen vil kunne bule/rynke og glide.

Der er efter DBF´s opfattelse intet belæg for klagers argument om, at det skulle skyldes fejl i udførelsen af selve tagpaptaget. I så fald ville forholdet ikke være afgrænset så tydeligt til præcis det område af tagpaptaget, hvor der netop er loft til kip og isoleret op til krydsfineren (manglende ventilation). Der henvises som sagt til bilag H, særligt foto 35 og bilag I, særligt foto 16.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 2/3 2018 fremgår bl.a.:

"

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Eternitafdækningerne ved murkronerne er med lidt mos og mindre afskalninger, ved den mod syd/øst mangler der lidt fugning mod undersiden, samt ved den mod nord/øst sider en tagpapstrimmel løs i enden.
1.11 Ventilation	K3	Isoleringen ved stueloftet er lagt for tæt på tagpapunderlaget, lidt kondens/fugtaftegn herved mod tagrumet. Note: Manglende ventilation af tagrummet, kam medfører fugtproblemer som kondens med efterfølgende skader på træværket.
1.12 Isolering	K1	Isoleringen er nedtrådt og oprodet, stedvis for tæt på ved tagfoden - hvilket kan nedsætte ventilationen lidt. Note: Mørkeaftegn på underlaget for tagpappen herved, dog god med ventilation i gavlene.

"

8. 104902

Af klagerens skadeanmeldelse af 12/2 2021 fremgår bl.a.:

> **"Hvornår blev skaden opdaget(dato)**
> onsdag, 10 februar 2021
> **Hvordan blev skaden opdaget**
> Det dryppede ned fra loftet på vores sofa. Vi kunne konstatere en mørk plet i en loftsplade lige ved en tværgående bjælke i rummet.
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Vi kender ikke omfanget af skaden, men der er tilsyneladende et problem med tagdækningen – potentielt konstruktionen - da der er trukket vand ind, som drypper ned fra loftet i vores stue.
> Vi har tidligere konstateret, at det har dryppet ind fra taget, hvilket skyldtes et hul i tagpappet, som hurtigt blev lappet af en tagdækker. Men denne gang sker drypperiet fra et andet sted i stuen, og farven på det, som drypper ned, er ikke klart (som det andet), men meget mørkt og har en grim lugt. Derfor er vi bekymrede for, om skaden er mere omfattende end blot et enkelt hul i tagpappet.
> **Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)**
> Vi har haft kontakt til vores husforsikring for at rådføre os, men sagen blev ikke anmeldt, da de mente, at det var en sag for ejerskifteforsikringen, såfremt der var noget."

Af selskabets besigtigelseskonsulents afvisning af skaden i mail af 16/3 2021 fremgår bl.a.:

> "Vedrørende din skadeanmeldelse af den 12/2-2021 under ejerskifteforsikringen, der omhandler kondensdryp.
>
> I forlængelse af vores møde/besigtigelse den 15/3-2021 på ovennævnte adresse bekræftes, at anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen /undtaget dækning under ejerskifteforsikringen.
>
> Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at taget ikke er utæt. Der er således ikke konstateret en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. betingelsernes pkt. 3.1.
>
> Sagen betragtes herefter som afsluttet og behandles ikke yderligere."

Af klagerens anmeldelse af 4/1 2023 fremgår bl.a.:

> **"2. Oplysninger om skaden**
> **Hvornår blev skaden opdaget? (dato)**
> 19/12/2022
> **Hvordan blev skaden opdaget?**
> Det dryppede fra loftet i stuen to steder. Det ene sted meget kraftigt - det andet lidt mindre.
> Vi tilkaldte derfor en tømrer for at vurdere og midlertidigt udbedre den del af taget, hvor der tydeligvis var noget galt omkring tagpap-belægningen.
>
> Vi meldte det dernæst først til vores husforsikring …, som var ude for at besigtige og vurdere skaderne. De mente dog ikke, at skaden hørte under deres område.

Derfor fik vi endnu en tømrer ud for at vurdere taget og skaden mere indgående, og han vurderede, at det hørte under ejerskifteforsikringen.

Derfor det relativt lange tidsspænd fra skaden blev opdaget, til den er anmeldt hos Dansk Boligforsikring/Ejerskifteforsikringen.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)
Ifølge tømreren, som har vurderet og midlertidigt udbedret taget er problemet følgende:
Underpappet under det øverste lag tagpap er lagt forkert og er derfor gledet ned og har revet det øverste lag tagpap med sig, så det buler og revner. Det har skabt tydelige åbne huller og revner ind til de underliggende træplader.

Dette er tilfældet på cirka halvdelen af taget på sydsiden af huset.

Det er herigennem at vandet er trængt ind og sivet videre ind i stuen gennem de troldtektplader, som sidder i loftet.

Det har endnu ikke været muligt at vurdere omfanget af evt. beskadigede træplader og isolering under tagpappet. Men der er risiko for, at det indtrængende vand har forsaget råd og/eller skimmel i dele af pladerne og den øvrige konstruktion.

Derudover har flere af troldtektpladerne i loftet indenfor fået misfarvede skjolder."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/2 2023 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Der var ved besigtigelsen (efter aftale) ingen hjemme, og det var ikke muligt at komme ind og undersøge tagrummet som støder op mod stuen.

Der er foretaget et destruktivt indgreb i taget, ca. 2 meter længere oppe på tagfladen, end hvor HV mener taget er utæt. Foto 11.

Der ses at tagkrydsfineren er kraftigt opfugtet, og at tagpap slipper krydsfinerpladen let.

Tagkrydsfinerpladen er af douglas. Foto 2,3,4.

Der ses at hele tagrummet mellem loft/dampspærre og tagplade er fyldt med isolering, og at der ingen ventilationsspalte er. Foto 5 og 7.

Der ses at dampspærren er af alukraft, og at den er krakeleret. Foto 6 og 9.

Der mærkes at tagkrydsfinerpladen er våd på undersiden. Foto 8.

Der ses at den rynkede tagpap kun ses over stuen, hvor der er loft til kip og ingen ventilation. Foto 16.

Der ses på foto taget gennem hul i udhæng, at der er udfyldt med isolering og ingen ventilation over isolering. Foto 19, 20 og 23.

Konklusion:
HV og jeg vurderer årsagen til at vandet har dryppet ned i stuen, skyldes kondens fra varm og fugtig luft i stuen, som trænger op i konstruktionen. Årsagen er manglende ventilation. Konstruktionsfejl, men forholdet er anmærket i TR pkt. 1.11 som K3.

Vanddryppet er konstateret hvor der efter sne og frost iflg. FT var tøbrud og regn. Ved tøbrud efter frost vil frosset kondensvand på tagpladen smelte og dryppe ned som vand.

Dampspærren er af alukraft, og er med alderen krakeleret, og vil derved miste evnen som effektivdampspærre. Desuden udførte man på opførelsestidspunktet ikke dampspærrer med tapede samlinger.

Jeg vurderer at skader, rynker og buler på tagpap skyldes fugt fra kondensvand, som har fået tagpap til at løsne sig. Der er ikke lignende skader på den øvrige del af tagfladen, hvor loftet ikke går til kip og som er udført på samme tid.

Der har tidligere været dryppende kondensvand, som ses ved tidligere besigtigelse.

Ved udbedring af tagpap, skal der udføres ventilation i konstruktionen. Ellers vil der stadig kunne forekomme kondensdryp."

Af selskabets fastholdelse af afvisning af skaden af 8/5 2023 fremgår bl.a.:

"Efter en gennemgang af sagen, kan jeg dog ikke kritisere afgørelsen, og må derfor på det foreliggende grundlag fastholde dækningsafvisningen. Nedenfor følger en nærmere uddybning af de forhold, som jeg har lagt til grund i forbindelse med afgørelsen.

Jeg kan forstå I overtog ejendommen d. 1. juni 2018, og anmeldte dryp fra loftet i stuen d. 12. februar 2021. Der blev foretaget besigtigelse, hvor konsulenten **ikke** fandt tegn på utætheder i taget, men på baggrund af sine observationer vurderede, at de dryp I oplevede skyldes kondens.

I anmeldte på ny dryp i januar 2023, hvor det fremgår af anmeldelsen, at husforsikringen havde afvist dækning af opfugtede trolltekloftplader, men at jeres tømrer mener at pappen er udført forkert. Der blev foretaget ny besigtigelse, herunder undersøgelse af konstruktionen.

Konsulenten er efter den seneste besigtigelse og undersøgelse fortsat af den opfattelse, at dryppende skyldes kondens, som følge af isoleringen er placeret helt op til tagkrydsfiner, og at fugten dermed **ikke** kan bortventilere.

Når taget mangler ventilation og der opstår kondensfugt, så vil der ifølge konsulenten ske en ekstra varmeudvikling når solen opvarmer taget, som medfører pappen vil kunne bule/rynke og glide.

Det kan ikke afvises, at det med årene har udviklet sig sådan, at der nu også kan findes utætheder, selvom konsulenten ikke selv har konstateret dette. Det ændrer dog ikke sagen i relation til ejerskifteforsikringen, idet der tages udgangspunkt i tilstanden på overtagelsestidspunktet.

> For så vidt angår din oplysning om, at forholdet i stedet skyldes, at pappen er udført forkert, har konsulenten som tidligere beskrevet ikke set tegn på. Han bemærker dog, at hvis det skulle have noget at gøre med måden pappen var udført på, så burde buler mv. ikke være lokalt afgrænset, til det område hvor der netop er loft til kip og isoleret op til krydsfineren, men burde i så fald give sig udslag på hele tagfladen.
>
> Vi vil naturligvis gerne forholde os til, hvad din håndværker konkret mener der er galt med udførelsen af tagpaptaget, herunder hvor han rent teknisk er uenig i konsulentens vurdering. I så fald kan du blot sende udtalelse/uddybning til mig, så vil jeg foreligge det for besigtigelseskonsulenten. Vi finder dog ikke grundlag for at iværksætte yderligere undersøgelser, da det er vores opfattelse at forholdet er ti lstrækkeligt udredt med besigtigelsen, men I er som sagt velkomne til at vende tilbage, hvis der skulle være oplysninger, som vi **ikke** tidligere har taget stilling til.
>
> Jeg skal samtidig oplyse om, at du ligeledes har mulighed for at indbringe min afgørelse for Ankenævnet for Forsikring."

Af udtalelse af 26/3 2023 fra en boliginspektør i et boligfirma, som deltog sammen med selskabets besigtigelseskonsulent ved selskabets besigtigelse den 15/2 2023, indhentet af klageren fremgår bl.a.:

> **"Spørgsmål:**
> 1. Finder du det sandsynligt, at det vand, der dryppede ind hos os under tøbruddet i december, kan skyldes kondens på loftet, eller tænker du, at det er skaden på taget, der er årsag til vandets indtrængen?
> 2. Anser du det for sandsynligt, at kondens som følge af manglende udluftning på loftet, kan resultere i, at taget skrider fra hinanden på ydersiden?
> 3. Efter at have tilset taget af flere omgange, hvad vurderer du så er årsagen til at taget er skredet?
>
> **Svar:**
> 1. Helt sikkert vand fra tøbrud.
> 2. Nej hvis tagpappen slipper er årsagen at det ikke er Brændt ordentligt på fra starten.
> Da jeg bored et prøve huld med kop bor ø100mm, var det klart at pappen ikke var Brandt ordentligt
> efter forskrifterne. klodsen og pap skilles fra hinanden uden mekanisk berøring. Bygge sjusk.
> Og det var heller ikke sømmet .
> Der var osse tegn på kondens i tag fladen da der mangler udluftning i tagkonstruktionen.
> Men dette har intet at gøre med at pappen slipper eller aldrig har været brand på.
> 3. Årsagen at pappet ikke er Brandt ordentligt på!."

Af udtalelse fra klagerens tømrer dateret juni 2025 fremgår bl.a.:

> "Vi har i foråret 2025 skiftet taget på ejendommen …
>
> I den forbindelse vil vi gerne udtale følgende vedrørende det gamle tag og årsagen til, at det nødvendigvis skulle udskiftes:

Som det ligeledes fremgår af de billeder, der blev taget af skaderne i forbindelse med den nødvendige udskiftning, er vi sikre på, at der er tale om en skade, hvor taget har været påvirket udefra. Og i forhold til datoen hvor det skete, passer det med vores kundes forklaring, nemlig at der er tale om en typisk tøbrudsskade.

Det er en skade der ikke ville ske på et korrekt konstrueret tag, og vi vil derfor redegøre for hvilke fejl der tydeligvis har været i det tidligere tag:
Tagfladen var skredet fra hinanden over et større areal, hvor tagpappet på det tidligere tag helt klart ikke har været brændt korrekt på. Der er tegn på, at det ikke er professionelle tagdækkere der har foretaget påbrænding af tagpappet.
Der var ikke lavet sømning af underpap, hvilket også har øget muligheden for at tagpappet skred fra hinanden.
Det er korrekt at der ikke var korrekt udluftning, men der var kun mindre tegn på at kondensvand er blevet dannet og der er absolut ingen tegn på at det ville kunne forårsage, at taget på oversiden kan skride fra hinanden. Der skal helt andre kræfter til, hvilket igen bekræfter tøbrud som årsagen."

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 og
- 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 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.

13. 104902

…
4.9
- Følgeskader, der er forårsaget af forhold som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Nævnet har fået forelagt fotos af taget mv.:

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1978, den 29/5 2018. Hun anmeldte den 12/2 2021, at der dryppede vand ned fra loftet i stuen og anførte, at årsagen tilsyneladende skyldtes et problem med tagdækningen og tagkonstruktionen.

Efter besigtigelse af skaden afviste besigtigelseskonsulenten den 16/3 2021 skaden som dækningsberettigende under henvisning til, at der ikke kunne konstateres utætheder i taget, hvorfor dryppene måtte skyldes kondensdannelse i tagkonstruktionen, hvilket klageren var advaret om i tilstandsrapporten.

Den 4/1 2023 anmeldte klageren, at der i forbindelse med et tøbrud den 22/12 2022 trængte store mængder vand ned fra loftet, og at årsagen var et problem med fastgørelsen af tagpapbelægningen på taget. Efter besigtigelse den 22/2 2023 afviste selskabet den 27/2 2023 dækning under henvisning til, at årsagen var den manglende ventilation, der havde bevirket kondensdannelse, som havde opfugtet konstruktionen, og at tagpaplaget over stuen efterhånden havde løsnet sig. Selskabet anførte, at forholdet omkring manglende ventilation af tagkonstruktionen havde fået en K3 anmærkning i tilstandsrapportens pkt. 1.11, hvoraf fremgår, "Isolering ved stueloftet er lagt for tæt på tagpapundertaget, lidt kondens/fugttegn herved mod tagrummet. Note: Manglende ventilation af tagrummet kan medføre fugtproblemer som kondens med efterfølgende skader på træværket." Klageren påklagede selskabets afvisning til selskabets interne klageafdeling, der den 8/5 2023 fastholdt dækningsafslaget.

14. 104902

Den 23/6 2025 vendte klageren tilbage. Klageren havde ladet taget udskifte og fremsatte krav om, at selskabet dækkede hendes udgift til en nyt tag på 350.000 kr. Selskabet svarede den 17/7 2025, at klagerens eventuelle krav var forældet. Sagen blev indbragt for nævnet den 5/12 2025.

Selskabet har over for nævnet i første række fastholdt, at klagerens eventuelle krav er forældet. Selskabet har anført, at den 3-årige forældelse efter forældelseslovens § 3, stk. 1, og § 2, stk. 1 er begyndt at løbe den 10/2 2021, hvor klageren konstaterede dryp fra loftet. Forældelse er derfor efter disse regler indtrådt den 10/2 2024. Klagerens anmeldelse i 2023 er en anmeldelse af samme forhold og kan derfor ikke bevirke, at forældelse indtræder på et senere tidspunkt. Selskabet har under henvisning til selskabets fastholdelse af afvisningen af kravet af 8/5 2023 anført, at klagerens krav senest er forældet den 8/5 2024 i medfør af tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5.

Selskabet har i anden række fastholdt, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2018 var forhold ved tagkonstruktionen og herunder tagbelægningen, der udgjorde dækningsberettigende forhold, når der tages hensyn til K3 anmærkningen i tilstandsrapportens pkt. 1.11. Selskabet har anført, at der er anmeldt vanddryp i stuen, der er udført med loft til kip. Selskabet har anført, at der ved konsulentens første besigtigelse, den 15/3 2021 ikke blev fundet tegn på utætheder i taget. Konsulenten vurderede på baggrund af sine observationer, at vanddryp fra loftet skyldtes kondens svarende til anmærkningen i tilstandsrapporten. 2 år senere, den 4/1 2023 og 4 år og 7 måneder efter overtagelsen, genanmeldte klageren forholdet. Ved den fornyede besigtigelse, hvor der blev åbnet op i taget, fastholdt selskabets besigtigelseskonsulent, at dryppene skyldtes kondens som følge af, at isoleringen var placeret helt op til tagkrydsfineren, hvor der ingen ventilation var. Besigtigelseskonsulenten vurderede, at når taget mangler ventilation, og der således opstår kondensfugt, så vil der ske en yderligere varmeudvikling, når solen opvarmer taget, som medfører, at pappen vil kunne bule/rynke og glide. Det kan ikke afvises, at det med årene har udviklet sig sådan, at der også kan findes utætheder, selvom konsulenten ikke har kunnet konstatere, dette skulle være tilfældet. Besigtigelseskonsu-

lenten konstaterede, at tagpappen, der buler og glider, er tydeligt afgrænset til området over stuen, hvor der er udført loft til kip med manglende ventilation. Det var konsulentens vurdering, at der var tale om en følge af den manglende ventilation, jf. tilstandsrapporten pkt. 1.11, som ikke var blevet udbedret af klageren. I forsikringsbetingelsernes pkt. 4.9. undtages sådanne forhold.

Klageren har over for nævnet anført, at der ikke er indtrådt forældelse af hendes krav, og at hun vedvarende har forbeholdt sig ret til at vende tilbage med en endelig dokumentation for, at selskabets afvisningsgrund ikke giver mening. Klageren har anført, at tagkonstruktionen er fejludført med forkert monteret tagpap. Den 19/12 2022 var der tøbrud, og der løb vand fra loftet ned i stuen. I forbindelse med tøbruddet blev tagbelægningen af tagpap trukket fra hinanden på grund af en fejlagtig montering, da taget blev brændt på. Klageren har anført, at dette er fastslået af 3 forskellige tømrerfirmaer uafhængigt af hinanden. Klageren har over for nævnet bl.a. anført, at selskabets antagelse om, at den skete vandindtrængen skyldes kondens, er "åbenbar forkert, idet vand ikke kan løbe opad. Det kan heller ikke skabe et tryk opad, idet der ikke er nogen mulighed for, at et eventuelt opstået tryk ikke ville kunne fordele sig i bredden. Vi fortalte det til taksatoren allerede ved første møde, hvor der deltog en tømrermester fra … . Taksatoren ignorerede dette faktum uden at forholde sig til, hvordan hans egen teori i praksis og rent fysisk skulle kunne fore-komme. … De [selskabet] har således ikke kunnet fremlægge dokumentation for, hvordan de forklarer, at kondensvand dannet på grund af manglende udluftning, skulle kunne presse taget ovenfor i stykker, eller hvorfor det hele ikke skulle være løbet direkte nedad, som vand jo gør. Og de har ovenikøbet selv i tilstandsrapporten skrevet, at dampspærren, som er den gamle type med alucraft, var tæret og utæt. … Sagen er efter vores mening ligetil. Skaden, som vi anmeldte, viste sig at være et symptom på et ikke korrekt oplagt tag. Det var ikke opdaget ved det huseftersyn, som dannede grundlag for tilstandsrapporten på hvis grundlag forsikringen hviler. Det vil sige, at der netop er tale om en uforudset hændelse, som vi har forsikret os imod."

16. 104902

Klageren ønsker, at selskabet betaler "en passende erstatning i forhold til skadens omfang og konsekvenser. Skaden er åbenlyst sket i forbindelse med det kraftige tøbrud der var i forbindelse med en stor mængde ophobet sne der tøede voldsomt hurtigt i december 2022. Vi endte med at få nyt tag, hvilket også er en forbedring, idet der er efterisoleret mv. Men en god del af udgiften bør refunderes, da der ikke var taget forbehold for, at taget var oplagt forkert af ikke professionelle håndværkere. Så en skønsmæssig erstatning, som vi kan foreslå til ikke under halvdelen af vores udgift til nyt tag som var på knap 350.000 kr."

Af klagerens anmeldelse til selskabet af 4/1 2023 fremgår bl.a., at "**2. Oplysninger om skaden. Hvornår blev skaden opdaget? (dato)** 19/12/2022 **Hvordan blev skaden opdaget?** Det dryppede fra loftet i stuen to steder. Det ene sted meget kraftigt - det andet lidt mindre. Vi tilkaldte derfor en tømrer for at vurdere og midlertidigt udbedre den del af taget, hvor der tydeligvis var noget galt omkring tagpap-belægningen. Vi meldte det dernæst først til vores husforsikring …, som var ude for at besigtige og vurdere skaderne. De mente dog ikke, at skaden hørte under deres område. Derfor fik vi endnu en tømrer ud for at vurdere taget og skaden mere indgående, og han vurderede, at det hørte under ejerskifteforsikringen. Derfor det relativt lange tidsspænd fra skaden blev opdaget, til den er anmeldt hos Dansk Boligforsikring/Ejerskifteforsikringen. **Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)** Ifølge tømreren, som har vurderet og midlertidigt udbedret taget er problemet følgende: Underpappet under det øverste lag tagpap er lagt forkert og er derfor gledet ned og har revet det øverste lag tagpap med sig, så det buler og revner. Det har skabt tydelige åbne huller og revner ind til de underliggende træplader. Dette er tilfældet på cirka halvdelen af taget på sydsiden af huset. Det er herigennem at vandet er trængt ind og sivet videre ind i stuen gennem de troldtektplader, som sidder i loftet. Det har endnu ikke været muligt at vurdere omfanget af evt. beskadigede træplader og isolering under tagpappet. Men der er risiko for, at det indtrængende vand har forsaget råd og/eller skimmel i dele af pladerne og den øvrige konstruktion. Derudover har flere af troldtektpladerne i loftet indenfor fået misfarvede skjolder."

17. 104902

Af udtalelse af 26/3 2023 fra en boliginspektør i et boligfirma, som deltog sammen med selskabets besigtigelseskonsulent ved selskabets besigtigelse den 15/2 2023, indhentet af klageren fremgår bl.a., at "Spørgsmål: 1. Finder du det sandsynligt, at det vand, der dryppede ind hos os under tøbruddet i december, kan skyldes kondens på loftet, eller tænker du, at det er skaden på taget, der er årsag til vandets indtrængen? 2. Anser du det for sandsynligt, at kondens som følge af manglende udluftning på loftet, kan resultere i, at taget skrider fra hinanden på ydersiden? 3. Efter at have tilset taget af flere omgange, hvad vurderer du så er årsagen til at taget er skredet?
Svar: 1. Helt sikkert vand fra tøbrud. 2. Nej, hvis tagpappen slipper er årsagen, at det ikke er Brændt ordentligt på fra starten. Da jeg bored et prøve huld med kop bor ø100mm, var det klart at pappen ikke var Brandt ordentligt efter forskrifterne. klodsen og pap skilles fra hinanden uden mekanisk berøring. Byggesjusk. Og det var heller ikke sømmet. Der var osse tegn på kondens i tag fladen, da der mangler udluftning i tagkonstruktionen. Men dette har intet at gøre med at pappen slipper eller aldrig har været brand på. 3. Årsagen at pappet ikke er Brandt ordentligt på!."

Af udtalelse fra klagerens tømrer dateret juni 2025 fremgår bl.a., at "Vi har i foråret 2025 skiftet taget på ejendommen … I den forbindelse vil vi gerne udtale følgende vedrørende det gamle tag og årsagen til, at det nødvendigvis skulle udskiftes: Som det ligeledes fremgår af de billeder, der blev taget af skaderne i forbindelse med den nødvendige udskiftning, er vi sikre på, at der er tale om en skade, hvor taget har været påvirket udefra. Og i forhold til datoen hvor det skete, passer det med vores kundes forklaring, nemlig at der er tale om en typisk tøbrudsskade. Det er en skade der ikke ville ske på et korrekt konstrueret tag, og vi vil derfor redegøre for hvilke fejl der tydeligvis har været i det tidligere tag: Tagfladen var skredet fra hinanden over et større areal, hvor tagpappet på det tidligere tag helt klart ikke har været brændt korrekt på. Der er tegn på, at det ikke er professionelle tagdækkere, der har foretaget påbrænding af tagpappet. Der var ikke lavet sømning af underpap, hvilket også har øget muligheden for at tagpappet skred fra hinanden. Det er korrekt at der ikke var korrekt udluftning, men der var kun mindre tegn på at kondensvand er blevet dannet og der er absolut ingen tegn på at det ville kunne for-

årsage, at taget på oversiden kan skride fra hinanden. Der skal helt andre kræfter til, hvilket igen bekræfter tøbrud som årsagen."

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet bemærker videre, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved tagkonstruktionen herunder tagpapbelægningen over stuen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 29/5 2018, og at der først i henholdsvis februar 2021 og december 2022 løb vand ned fra loftet i stuen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 1.11 med karakteren K3, at "Isolering ved stueloftet er lagt for tæt på tagpapundertaget, lidt kondens/fugttegn herved mod tagrummet. Note: Manglende ventilation af tagrummet kan medføre fugtproblemer som kondens med efterfølgende skader på træværket."

Nævnet har i den forbindelse tillagt det vægt, at klageren ikke udbedrede det anmærkede forhold i tilstandsrapportens pkt. 1.11 forud for, at der skete vandindtrængen, og at den anførte ventilations- og kondensproblematik vedrørende stueloftet, som anført af selskabet, er en mu-

lig årsag til, at tagpaptaget over tid har løsnet sig. Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.9, at forsikringen ikke dækker, "følgeskader, der er forårsaget af forhold som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået. "

Nævnet har også lagt vægt på det som selskabets besigtigelseskonsulent har anført i rapporten af 23/2 2023, "Jeg vurderer at skader, rynker og buler på tagpap skyldes fugt fra kondensvand, som har fået tagpap til at løsne sig. Der er ikke lignende skader på den øvrige del af tagfladen, hvor loftet ikke går til kip og som er udført på samme tid." Der er herudover ikke oplysninger i sagen, der understøtter, at tagpaptaget over stuen på overtagelsestidspunktet var utæt, ligesom der ikke er oplysninger, der belyser, om og i givet fald i hvilket omfang tagpaptaget over stuen på overtagelsestidspunktet lå løst, eller i hvilket omfang forholdene er forværret efter overtagelsen.

Nævnet finder, at de erklæringer, som klageren har fremlagt fra håndværkere, heroverfor ikke godtgør, at hovedårsagen til, at tagpaptaget i december 2022 i forbindelse med tøbruddet forrykkede sig og blev utæt skyldes oprindelig utilstrækkelig fastgørelse af tagpaptaget til undertaget.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, der udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen, og hvor ulovligheden også var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere erstatning over forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har herefter ikke haft anledning til at tage stilling til om der forud for indbringelsen af sagen for nævnet var indtrådt forældelse af klagerens eventuelle krav.

Som følge heraf

20. 104902

b e s t e m m e s :

_____

21. 104902

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings