

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 105274:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/2 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hermed vil vi gerne klage over afgørelsen af sag ... Vi er uenige i afgørelsen, i det vi mener, at vi er blevet vildledt af en mangelfuld og misvisende tilstandsrapport, som ikke har beskrevet tagets fulde tilstand transparent eller korrekt. Taget på huset har en konstruktionsfejl af tag og tagpap, som giver taget et forkert fald, og derfor bliver regnvand samlet på midten af taget i stedet for at blive ledt væk - med nærliggende risiko for at vandet trænger ind og skader husets tagkonstruktion. Vi har netop fået på skrift fra tagdækkerfirmaet, som lagde taget, at de med fuldt overlæg har udført nyt tagpap uden fald efter den tidligere ejers ønsker i 2012. Derfor er der ikke tale om 'lunker' men om en dissideret fejlkonstruktion af taget uden det rigtige fald. Vi har masser af dokumentation fra tagdækkerfirmaet ... samt billeder af vandet på taget, som samler sig i en stor sø på midten. Hvis den byggesagkyndige bag tilstandsrapporten havde lagt en vaterpas på taget, var det forkerte fald i taget opdaget med det samme, men i stedet blev det misvisende beskrevet som 'nogle lunger'. Ifølge flere eksperter, som har beset vores tag, er der ikke tale om nogle lunger - som max er 1x1 meter - men et dissideret forkert fald på hele taget.

Derfor er der efter vores vurdering tale om et skjult forhold, som må være dækningsberettiget efter ejerskifteforsikringens formål og betingelser, fordi der er en nærliggende risiko for, at vand trænger ind og ødelægger tagkonstruktionen.

Vi vil gerne understrege, at

1) tilstandsrapporten er misvisende og omtaler 'lunker' vest for skorstenen. I realiteten er det en konstruktionsfejl af tag og tagpap, som gør at tagets forkerte hældning samler al vand mod mid-

ten af taget i stedet for at lede det bort. Det gør, at vandet samler sig i en stor sø på taget med risiko for at trænge ind og gøre skade på bygningen. Hvilket leder os til

2) Som vi har oplyst, har vi anmeldt forholdet inden der er opstået vandskade, netop for at undgå yderligere skader. Dette er i både vores og forsikringsselskabets interesse, og vi forventer, at forsikringen dækker skjulte fejl, inden der opstår egentlig følgeskade, når det er åbenlyst, at der foreligger en alvorlig risiko for vandindtrængning.

Forsikringsselskabet konkluderer, at 'flere større lunger' skulle dækkende beskrive hele tagets tilstand. Dette er dog en fortolkning, der går ud over, hvad der faktisk står i rapporten. En tilstandsrapport skal være præcis og lokaliserende, så køber ved, hvor eventuelle problemer er konstateret. I tilstandsrapporten omtales 'lunger' vest for skorstenen, men den nævner ikke hele området på 70m² øst for skorstenen, hvor tagets manglende fald danner en kæmpe sø.

Vores konklusion er, at det anmeldte forhold om det manglende fald på tagkonstruktionen

- ikke er nævnt i tilstandsrapporten,
- ikke er synligt ved købet
- ikke beskrevet og dokumenteret af den byggesagkyndige først konstateret efterfølgende efter overtagelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Pga. nærliggende fare for indtrængning af regnvand i tagkonstruktionen, mener vi, at forsikringsselskabet er forpligtiget til at dække omkostningerne ved en udbedring af tagets fald, så det med nyt isolering og tagpap får det korrekte fald, så regnvand vil blive ledt væk fra taget i stedet for at samle sig i en sø."

Selskabet har den 13/3 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører manglende fald på tagpaptag, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet direkte er beskrevet i tilstandsrapporten og af den grund ikke dækket af DBF.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1973, den 1. december 2024. Ejendommen er beliggende I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 21. oktober 2024. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 9. september 2025 og dermed 9 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at der på tagfladen mod øst var en sø af vand på 50-60 m² pga. manglende fald mod afløb. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Fotos inkl. et oversigtsbillede med beskrivelse af det anmeldte forhold fremlægges som **bilag C**.

Den 15. september 2025 afviste DBF det anmeldte forhold som følge af, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten, hvorefter klager den 16. september 2025 fremsendte en indsigelse.

Den 20. oktober 2025 besigtigede ekstern besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Den 27. oktober 2025 afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance med skadeafdelingen.

Afgørelsen påklages den 23. december 2025 til DBF's interne klageafdeling, der den 26. januar 2026 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af fald mod afløbet på tagpaptaget mod øst.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2024 var forhold ved tagpaptaget, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1. Der er tale om en ejendom opført i 1973. Taget er udført med et fladt tag og med tagbelægning af tagpap. Ydervægge er opført med hulmur og med teglsten.

Konsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er en større lunke på tagpaptaget mod øst, hvor vand samler sig vand ved regnvej, som ikke løber til afløbet på taget.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedr. skader på taget:

Pkt. 2. Rødt hus. Tagbelægningen af tagpap har nogle større lunger, blandt andet ved skorsten mod vest. Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Hertil er der også beskrevet følgende i tilstandsrapporten vedr. indvendige skader:

Pkt. 7. Gult hus. På lofterne er der flere skjolder efter fugt, blandt andet i pejsesue, køkken/alrum og værelse mod øst. Der er risiko for at skaden udvikler sig. Der kunne måles forøget fugt og det skønnes at årsagen ikke er udbedret.

Når der direkte i tilstandsrapporten er beskrevet større lunger samt følgeskader finder DBF, at klager på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Klager gør gældende, at forholdet udgør en fejlkonstruktion og derfor ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, når der ikke er korrekt fald på taget, hvilket medvirker til vandansamling i et større område.

DBF skal bemærke, at en lunke på et tag netop beskriver den omstændighed, at vand ikke afledes korrekt til afløb pga., at der ikke er korrekt fald mod afløbet. DBF finder derfor den bygnings-

kyndiges beskrivelse af, at der forekommer større lunger på taget, ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, som klager ellers gør gældende.

Hertil finder klager tilstandsrapportens beskrivelse ufyldestgørende, når den bygningssagkyndige ikke i tilstandsrapporten konkret har beskrevet det større område mod øst, hvor vandet danner en sø.

Jf. tilstandsrapportens pkt. 2 har den bygningssagkyndige beskrevet, at tagbelægningen har nogle større lunger. I den forbindelse har den bygningssagkyndige nævnt en lunke ved skorstenen mod vest som eksempel. DBF finder, at punktet generelt beskriver større lunger på taget, som klager har anmeldt til DBF og derfor også lunken øst fra skorstenen, som klager har anmeldt til DBF.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2024 var forhold ud over oplysningerne i tilstandsrapporten vedr. tilstanden af tagpaptaget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 16/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Som svar på Dansk Boligsikrings høringssvar:

Sagens kerne er, at 1) tilstandsrapporten er fejlagtig og misvisende, og derfor bør forsikringen dække, som de selv formulerer det i policen i stk. 4.1. : '... 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.'

2) Der er netop ikke tale om 'nogle lunger', men det er tagets manglende fald, som gør, at der samler sig en hel sø af regnvand på taget med risiko for at skade bygningskonstruktionen. Dette bliver vi først opmærksom på, efter vi har købt huset. Sagkyndig burde have undersøgt tagets fald fx med et vaterpas, så var fejlen opdaget og beskrevet i tilstandsrapporten. Vi har klaget over tilstandsrapporten og afventer svar - se vedhæftede kvittering fra Nævnenes Hus.

3) Vi har dokumentation for at tagdækkerfirmaet [tagdækkerfirma], som lagde tagpappet, i en mail skriver, at tagdækkerfirmaet udførte tagdækningen uden fald - så både tagdækkerfirmaet og husets tidligere ejer var bevidste om, at taget blev lavet uden fald (se vedhæftede mail fra [tagdækkerfirma]). Firmaet skriver bl.a. i mailen, at '... hvorved vi bl.a. også fortalte ham (kunden, red), at vi har udført det uden fald efter kundens ønsker,og vi har udført det i 2012 med 3 lag på fladt tag som er korrekt iflg. gældende regler/TOR-anvisninger'. Firmaet bekræfter os i, at taget er lavet uden fald, men at det er ikke anført i tilstandsrapporten, så vi som husets køber var ikke informeret om, at taget er uden fald. Derfor må vi konkludere, at der er ikke tale om 'enkelte lunger', men at taget er lavet uden fald, så der samler sig regnvand i én stor sø på taget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/10 2024 fremgår bl.a.:

"SKADER UDEN PÅ BEBOELSE**BEBOELSE – TAG****Nr. 2****Vurdering** Rødt hus

Skade Tagbelægningen af tagpap har nogle større lunger, blandt andet ved skorsten mod vest. Risiko Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

...

SKADER INDE I BEBOELSE**BEBOELSE - Stueplan - Generelt for stueetagen****Nr. 7****Vurdering** Gult hus

Skade På lofterne er der flere skjolder efter fugt, blandt andet i pejsestue, køkken/alrum og værelse mod øst.

Risiko Der er risiko for at skaden udvikler sig.

Bemærkning Der kunne måles forøget fugt og det skønnes at årsagen ikke er udbedret."

Af skadesanmeldelse af 9/9 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 15-05-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Skaden er blevet opdaget henover foråret i forbindelse med vedligeholdelse af taget. Vi ved at man som husejer skal feje blade og snavs væk og bese taget flere gange om året.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

Fra skorstens øst side og ind mod midten af huset.

Hvad er årsagen til skaden?

Vi har haft en fagmand på besøg. Han siger at der er en fejlkonstruktion da taget ikke har nogen hældning på de godt 50 - 60 kvm fra skorstens øst side og ind mod midten. Der simpelthen ikke lavet noget fald imod afløbet.

Beskrivelse af skaden

Vi ved fra tilstandsrapporten at der står en større lunkne mod vest. Denne er vi godt klar over er der. Den skade vi nævner er: Skaden er mod øst fra skorsten og ind mod midten af huset. Vores fagmand siger at den sø af vand på de 50 - 60 kvm skyldes der ikke er lavet noget ordentligt fald hen imod afløb. Dette har betydet at vandet har ligget der i forbindelse med regn og sne løbende siden 2012 hvor taget har været moderniseret. Vi har forespurgt fagmand der har lavet tilstandsrapporten. Han citerer følgende. 'Taget var ikke oversvømmet ved min besigtigelse' Vores fagmand kan ikke forstå at man som fagperson ikke har et vaterpas med når man besigtiger er tag. Det tog ham meget kort tid ved at lægge et vaterpas på taget at der ingen hældning er på denne del af taget. Derfor løber vandet ikke mod afløb. Det er ikke en almindelig lunkne som kan være imellem 1 - 2 kvm hvis det er en større lunkne, men som nævnt 50-60 kvm vi ser som et stort problem. Vi vedlægger billed og oversigt.

Ankenævnet for Forsikring

6.

105274

Er skaden anmeldt til husforsikringen?

Nej"

Af besigtigelsesnotat af 22/10 2025 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af forholdet:

Ejendommen er opført tilbage i år 1973.

Tagpappen der aktuelt ses at ligge på taget, vurderer jeg ikke for værende det oprindelige tilbage fra år 1973. Ft. oplyste ved min besigtigelse at den nuværende tagpap skulle være blevet lagt tilbage engang i år 2005, dog ikke en oplysning kunne verificere ved mit besøg ude på ejendommen, det lyder dog plausibelt, når man ser på tagpappens tilstand i dag. Jeg spurgte ft. om de i deres ejertid havde oplevet vand ned gennem taget i form af vanddryp eller andet, det svarede de nej til. Så umiddelbart har taget været tæt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 1. december 2024 og er det stadig i dag. Altså har taget/tagpappen trods fordybningen og vandet på taget fungeret tæt som klimaskærm siden år 2005(hvis ellers årstallet er korrekt) og frem til i dag – altså i alt ca. 20 år.

Det taler dog lidt imod følgende nævnt i tilstandsrapporten:

7		På lofterne er der flere skjolder efter fugt, blandt andet i pejsestue, køkken/alrum og værelse mod øst.	Der er risiko for at skaden udvikler sig.	Der kunne måles forøget fugt og det skønnes at årsagen ikke er udbedret.
---	---	--	---	--

Pejsestuen er placeret under hvor den større vandindsamling er mod vest, hvor BB har kunnet måle forøget fugt i loftet.

Skadeårsag:

Der er som sådan ikke anmeldt en opstået skade på ejendommen, det er alene fordybningen på taget og vandansamlingen i sig selv, der er anmeldt og risikoen for at der i nær fremtid kan opstå en utæthed.

Det anmeldte forhold er ikke vurderet dækket:

Følgende er nævnt i tilstandsrapporten:

2		Tagbelægningen af tagpap har nogle større lunger, blandt andet ved skorsten mod vest.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
7		På lofterne er der flere skjolder efter fugt, blandt andet i pejsestue, køkken/alrum og værelse mod øst.	Der er risiko for at skaden udvikler sig.	Der kunne måles forøget fugt og det skønnes at årsagen ikke er udbedret.

Jeg ser at punkt 2 i TR kan anses for værende generelt gældende for taget i alle de områder, hvor der er ses fordybninger og der står vand på taget efter regn. Jeg kender ikke til en præcis definition af hvad en 'lunke' kan forventes at dække over i forhold udbredelsen og dybden af vand der

står på et tag. Mod vest er der selvfølgelig tale om en ganske stor vandansamling med en stor dybde midtpå (ca. 50 mm), men uanset dette ser jeg, at forsikringstager i TR er blevet advaret om, at taget har udfordringer med afvanding/hældning med ordene 'større lunke' i området mod vest ved skorsten og tillige er advaret om en risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner, hvilket måske allerede er sket, når man læser i punkt 7 i TR, hvor pejsestuen specifikt er nævnt, som ligger under den store vandansamling.

Jeg ser derfor på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, at det anmeldte forhold skal afvises og kan anses for værende både korrekt og tilstrækkeligt beskrevet i forhold til det ft. oplever."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning." **4. Undtagelser fra dækning**

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973 – den 1/12 2024. Klageren anmeldte den 9/9 2025, at "skaden er mod øst fra skorsten og ind mod midten af huset. Vores fagmand siger at den sø af vand på de 50 - 60 kvm skyldes der ikke er lavet noget ordentligt fald hen

imod afløb". Klageren ønsker, at selskabet dækker omkostningerne forbundet med udbedring af tagets fald, så det med ny isolering og tagpap får det korrekte fald.

Klageren har anført, at han er blevet vildledt af en mangelfuld og misvisende tilstandsrapport, som ikke har beskrevet tagets fulde tilstand korrekt. Taget har en konstruktionsfejl af tag og tagpap, som giver taget et forkert fald, og derfor bliver regnvand samlet på midten af taget i stedet for at blive ledt væk - med nærliggende risiko for at vandet trænger ind og skader husets tagkonstruktion. Klageren har oplyst, at det tagdækkerfirma, som lagde taget for den tidligere ejer, har oplyst i en mail, at det med fuldt overlæg har udført tagpappet uden fald efter den tidligere ejers ønske i 2012. Klageren har anført, at der derfor ikke er tale om "lunker", men om en decideret fejlkonstruktion af taget uden det rigtige fald. Klageren har henvist til de fremlagte fotografier af billeder af vandet på taget, der samler sig i en stor sø på midten. Klageren har påpeget, at såfremt den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, havde lagt et vaterpas på taget, så var det forkerte fald på taget opdaget med det samme, men at det i stedet misvisende er blevet beskrevet som nogle lunger.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/9 2024 var forhold udover oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende tilstanden af tagpappet, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår, at klageren gør gældende, at forholdet udgør en fejlkonstruktion og derfor ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, når der ikke er korrekt fald på taget, hvilket medvirker til vandansamling i et større område, har selskabet anført, at en lunke på et tag netop beskriver den omstændighed, at vand ikke afledes korrekt til afløb pga. at der ikke er korrekt fald mod afløbet. Selskabet har anført, at den bygningssagkyndiges beskrivelse af, at der forekommer større lunger på taget ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen eller tagbelægningen, der går ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1., idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2 under "skade", at "tagbelægningen af tagpap har nogle større lunger, blandt andet ved skorsten mod vest" og under "risiko", at "forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner". Forholdet har fået vurderingen "rødt hus", der dækker over en kritisk skade, der allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt og at dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

105274



Jørgen Steen Sørensen

formand