

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. oktober 2025 blev i sag nr. 103363:

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 af erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning.

I klageskema af 3/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Ifm. nedrivning af profilbrædder på ydervæg vores lille værelse på 1. salen opdagede jeg revnedannelser under og over vindue ved murerstik, som er ved at falde sammen. Jeg havde tilfældigvis en murer til rådighed, som var i færd med at udføre arbejde på vores loft. Han beskrev skaden telefonisk for forsikringsselskabet, som tilkendegav, at der var dækning "når beløbet ikke var højere". Sagen skulle blot forbi en konsulent, men den umiddelbare vurdering var at skaden var af samme karakter som en tidligere skaden ved vinduet ved kælderen, som selskabet dækkede i 2021.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning hos selskabet."

Selskabet har den 14/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører revnedannelser under og over et vindue, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1930 beliggende ... den 28. oktober 2020. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 29. maj 2020.

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

Den 27. marts 2025 og dermed 4 år og 5 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at efter fjernelse af profilbrædder på væggen på 1. sal i et værelse opdagede klager en revne i murværket under og over vinduet. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Hertil fremlægges fotos indvendigt som bilag D og udvendigt som bilag E.

Efterfølgende fremsendte klager et tilbud på udbedring af revnen mv. (klagers bilag) Den 1. april 2025 afviste DBF dækning, hvorefter klager dagen efter fremsendte en indsigelse.

Den 3. april 2025 fastholdt DBF dækningsafslaget. Korrespondancen fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække indvendig sætningsrevne i en væg på 1. sal.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. oktober 2020 var forhold ved væggen ved vinduet på 1. sal, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1930. Taget er opført med sadeltag inkl. hanebåndsspær.

Ydervæggen er opført med hulmur og med for- og bagmur af teglsten.

Klager har 4 år og 5 måneder efter overtagelsen af ejendommen konstateret, at der indvendigt er en revne i bagmuren, som fremgår af fotos fremsendt af klager (bilag D). Klager har også fremsendt billeder af facaden udvendigt, som fremstår uden revner (bilag E).

Klager har ikke før renoveringen anmeldt nogen former for skader i form af indtrængende vand eller alvorlige skader og revnen er først opdaget efter, at klager har fjernet tapet og pudsen på væggen i forbindelse med en renovering.

At der kan forekomme en indvendig revne i en ejendom opført 1930 er ikke usædvanligt for tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.

Når revnen først er konstateret 4 år og 5 måneder efter overtagelsen og den først er opdaget efter fjernelse af et tyk lag puds og der ikke udvendigt forekommer revner i hverken pudsen eller mursten og dermed ingen alvorlige skader, finder DBF ikke at klager har påvist, at revnen på overtagelsestidspunktet havde nogen form for konstruktiv betydning og dermed udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 20/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg sender hermed mine bemærkninger til DBFs høringssvar.

Som tidligere nævnt undrer det mig, at DBF nu afviser skaden, når der tidligere – under renovering af kælderen i 2022 – blev dækket en identisk skade med revner over og under vinduet i kælderen ud mod haven, som ligeledes først blev synligt efter nedtagning af profilbrædder. Her vurderede DBF, at der var tale om en dækningsberettiget skade, og det samme burde derfor også gælde nu.

Af DBFs svar fremgår det, at skaden først blev synlig efter fjernelse af "et tykt lag puds". Dette er ikke korrekt. Jeg ved ikke, hvor denne oplysning kommer fra.

Revnen blev synlig umiddelbart efter fjernelse af profilbrædderne, nøjagtig ligesom skaden i kælderen – der var ikke noget pudslag, der skulle fjernes.

I en telefonsamtale (hvor mureren også deltog) med en af DBFs medarbejdere blev jeg oplyst, at det formentlig var en dækningsberettiget skade, da beløbet for udbedring ikke var særlig højt, og at det blot skulle vendes med en konsulent."

Selskabet har i brev af 8/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringssvar fra den 20. august 2025.

Klager gør gældende, at når DBF tidligere har dækket en revne under et vindue i kælderen, bør DBF dække revnen, som nu er anmeldt til DBF.

I forhold til revnen under vinduet i kælderen, anmeldte klager revnen den 27. september 2021, og dermed under et år efter overtagelsen. Anmeldelsen fremlægges som bilag G.

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen den 6. september 2021. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag H.

Som det fremgår af notatet, vurderede konsulenten, at årsagen til revnen skyldtes udløb af levetiden af murstikket.

DBF meddelte den 20. oktober 2021 dækning til reparation af revnen (bilag I).

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid er ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.7.

At DBF tilbage til 2021 har meddelt dækning til revnen, burde, jf. vilkårenes pkt. 4.7, ikke have været dækket af forsikringen, når årsagen til skaden alene var udløb af levetiden for det murede stik.

Ankenævnet for Forsikring

4.

103363

At DBF ved en fejl tidligere har meddelt dækning, medvirker ikke til, at DBF ved dækningstilsagnet er bundet til at dække lignende skader fremadrettet. Denne omstændighed dokumenteres eks. af kendelserne 74.900 samt 97.656.

Som det fremgår af tilbuddet/udtalelsen fra klagers murer, omhandler skaden, som nu er anmeldt til DBF, også et nedsunken stik og dermed udløb af levetid, hvilket ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.7.

Hertil er der til forskel fra den tidligere anmeldelse først sket anmeldelse til DBF mange år efter overtagelsen, og DBF finder i den forbindelse ikke, at klager har påvist, at revnerne og skaderne på det murede stik var til stede ved overtagelsen, samt at det havde nogen konstruktiv betydning på daværende tidspunkt, og er derfor heller ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Endelig bemærker klager, at det ikke er korrekt, at skaden først blev synlig efter fjernelse af et tyk lag puds, som DBF anfører i første ankenævnsvar.

Årsagen til at DBF har nævnt dette er, at ved anmeldelsen til DBF havde klager fremsendt billeder, hvor pudsen var fjernet (bilag D).

DBF har ingen yderligere bemærkninger, og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

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

Af udbedringstilbud fremlagt af klager af 30/3 2025 fremgår bl.a.:

"

Tekst	Antal	Enhed	Salgspris	I alt
Tilbud vedr. Nedsunken stik, samt sætningsrevne på lileværelse 1. sal (gemt bag træpaneler)				
Arbejdesbeskrivelse: Opsætning af stillads udvendig, samt nedtagning. Nedpilning af nedsunken stik ude, samt inde, da denne er muret sammen. indlægning af 2 overliggere i bagmur, samt nyt opmuret stik udvendig. udbedring af sætningsrevne med rustfri 6mm jern per 30cm i eksisterne mortelfuge. Oppudsning af væg.				
Pris incl. materialer og stillads	1,00		15.000,00	15.000,00
	Nettobeløb (DKK)			15.000,00
	Momsbeløb (25%)			3.750,00
	Totalbeløb (DKK)			18.750,00

"

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

103363

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 ...

...

Forsikringen dækker ikke:

...

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 har fået forelagt fotos af det anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1930 den 28. oktober 2020. Ydervægge er opført med hulmur og med for- og bagmur af teglsten.

Klageren opdagede i forbindelse med nedrivning af profilbrædder på indersiden af en ydervæg på 1. sal revnedannelser under og over vindue som følge af et murstik, der var ved at falde

Ankenævnet for Forsikring

7.

103363

sammen. Klageren har præciseret, at det ikke er korrekt, når selskabet anfører, at skaden først blev synlig efter fjernelse af "et tykt lag puds". Revnen blev synlig umiddelbart efter fjernelse af profilbrædderne. Han anmeldte forholdet til selskabet den 27/3 2025. Klageren har oplyst, at hans murer ringede til selskabet, og at selskabet i telefonsamtalen gav indtryk af, at skaden var dækningsberettigende, men at sagen først skulle forbi en konsulent. Klageren har oplyst, at han i 2021 anmeldte en tilsvarende skade ved et andet vindue, som selskabet dækkede. Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af den anmeldte skade. Klageren har fremlagt et udbedringstilbud på 18.750 kr. inkl. moms.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at klageren først 4 år og 5 måneder efter overtagelsen af ejendommen i forbindelse med fjernelse af profilbrædder på indersiden af en ydervæg konstaterede og anmeldte forholdet, at klager også har fjernet tapet og pudsen på væggen i forbindelse med en renovering, og at han ikke før renoveringen anmeldte nogen former for skader i form af indtrængende vand eller alvorlige skader. Selskabet har anført, at det ikke er usædvanligt med indvendige revnedannelser i en ejendom opført 1930 med tilsvarende konstruktion. Selskabet finder, at klageren ikke har påvist, at revnerne og skaderne på det murede stik var til stede ved overtagelsen. Klageren har hertil ikke påvist, at revnen på overtagelsestidspunktet havde nogen form for konstruktiv betydning og dermed udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5. For så vidt angår den tidligere skade, som selskabet i 2021 anerkendte som dækningsberettigende, har selskabet bl.a. anført, at selskabets konsulent ifølge sin besigtigelsesrapport dengang vurderede, at årsagen til revnen skyldtes udløb af levetiden af murstikket. Da forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.7, burde selskabet ikke have dækket skaden i 2021. At selskabet ved en fejl meddelte dækning i 2021, giver ikke grundlag for, at selskabet fremover er forpligtet til at dække lignende skade.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevi-

Ankenævnet for Forsikring

8.

103363

se, 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, herunder af de fremlagte fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved murstikket ved vinduet eller revnedannelser i murværket på inder- eller ydersiden af ydervæggen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet i forbindelse med hans anmeldelse telefonisk har givet tilsagn om at dække skaden. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren først konstaterede forholdet i forbindelse med fjernelse af profilbrædder, og at der ikke er oplysninger der understøtter, at forholdet forud herfor havde nogen konstruktiv betydning eller havde givet anledning til skader.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt næsten 5 år efter overtagelsen, og at revnedannelser ikke er usædvanlige i ejendomme opført omkring 1930.

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