

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103928:

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 7/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har modtaget selskabets afvisning af min anmeldelse omkring fejlkonstruktion på ejendommens kvisttag med deraf følgende store skader, som forværres. Jeg kan ikke acceptere afgørelsen. Den fremsendte afgørelse rummer faktuelle fejl og jeg ønsker derfor, at min anmeldelse tages op til fornyet vurdering

Forkert udført kvisttag med følgeskader på bagfacade – udvendig og indvendig.

Forholdet omkring følgeskaderne er forværret betydeligt. Vi ser nu flere steder skimmeldannelser indvendig på bagmurene – dette gælder både i vores opholdsstue og i børneværelser. Vi har derfor primo 2025 rettet fornyet henvendelse omkring vores problemer, men er endnu en gang blev mødt af en afvisning.

Vi kan jævnfør nedenstående ikke acceptere, at vores problemer fortsat ignoreres og afvises – vi gør opmærksom på følgende:

- En ejerskifteforsikring dækker 'Udbedring af fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' – herved forstås 'andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'

- Der er i høj grad tale om en nævneværdigt nedsat brugbarhed, når vi oplever betydelige opfugtninger på den indvendige side af bagmuren med fugt- og skimmeldannelser i opholds- og soverum. Skimmeldannelser i opholds- og soverum påvirker indeklimaet væsentligt.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103928

- Vi kan ikke anerkende, at fordi en tagkvist er udført som angivet i en byggetilladelse må vi acceptere, at afvandingen ikke sker korrekt. Vi kan ikke anerkende, at en tagkvist er udført i god håndværksmæssig kvalitet, når afvandingen ikke sker korrekt. Vi kan ikke anerkende, at der skulle være tale om en konstruktion, blot udført som 'datidens byggeskik' – det har aldrig være alm. byggeskik at lede tagvand direkte ned på en facade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi forlanger således dækning for ændring af den konstruktionsmæssig udformning af tagkvisten samt afrensning, sanering, affugtning og retablering af de indvendige vægge i opholds- og soverum."

Selskabet har den 26/8 2025 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 udformningen af ejendommens kvist/franske altan, hvor klager ønsker dækning af udgifter til ændring af kvisten under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist forhold, ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, som kan siges at udgøre en skade på overtagelsestidspunktet i 2021. Udvikling af anmærkede forhold og følgeskader fra anmærkede forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1889, beliggende ... den 1. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 8. april 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager. Den 14. august 2023 anmelder klager, at kvisten, der er udført i år 2015, er fejlkonstrueret. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 28. september 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 25. november 2023 afviser DBF dækning. Klager vender tilbage med forklaring om, at der i forbindelse med regn opleves vandindtrængen ved kvisten. På den baggrund bliver der foretaget genbesigtigelse. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**.

På baggrund af genbesigtigelsen fastholdes 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 *'ændring af den konstruktionsmæssig udformning af tagkvisten samt afrensning, sanering, affugtning og retablering af de indvendige vægge i opholds- og soverum.'*

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2021 var forhold ved kvisten, 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.

Der er tale om en ejendom opført i 1889. På gårdsiden af ejendommen er der lavet en nyere kvist i 2015, som er det denne klage omhandler. Konsulenten beskriver på baggrund af besigtigelsen, at der ses misfarvninger på facaden efter vandpåvirkning og råd i træ på kvisten. Der er tale om det oprindelige træværk, og årsagen til den konstaterede nedbrydning, som er anmærket, er, at træværket er dårligt vedligeholdt.

Henset til at klager under behandlingen oplyste, at de havde oplevet, at der kom vand ind ved kvistens terrassedør ved kraftig regn, blev der foretaget genbesigtigelse den 1. juli 2024. Klager forklarede konsulenten, at der havde været vand på trælisten under døren. Der var tørt ved besigtigelsen og ingen skader at se. Konsulenten kunne konstatere afskalning af maling i bunden af terrassedøren. Det er konsulentens vurdering, at den vand, klager oplyser tidligere er trængt ind, skyldes, at døren lukker indad, og at tætningslisten er slidt.

Det er anmærket i tilstandsrapportens, som er udarbejdet den 8. april 2021, i nr. 2 med gult hus, at:

'Udvendigt træværk omkring kvisttag mod vest er nedbrudt. Forholdet er konstateret i sternbeklædning.' Under rubrikken risiko står: *'Nedbrydningen skønnes at fortsætte og det kan medføre svigt.'*

Herudover er anmærket med gråt hus i nr. 8, at:

'Afvanding fra altandør og zinktag ved altandør mod vest har givet misfarvninger/overfladiske fugtskader på murværk og træterrasse.' Under rubrikken risiko står: *'Konstruktionen har henstået sådan i en årrække uden følgeskader. Der vurderes derfor ikke at være risiko.'*

Der er desuden taget et forbehold i policen på følgeskader vedrørende anmærkningen i nr. 2.

Klager har fremlagt sin klage af den 11. november 2024, som ses at være underskrevet af civilingeniør ... Herudover er der fremlagt tre fotos ved kvisten indefra.

Udtalelsen omhandler, at kvisten, efter ingeniørens mening, burde være lavet med sadeltag. Herudover fremgår det, at fordi regnvand er ført til regnvandstønde på terrassen, som er løbet over, så bør forsikringen dække udbedring af det.

Det er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringen, at forsikringens skadebegreb er opfyldt på overtagelsestidspunktet i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5. Der er ikke påvist skader ved kvisten, ud over hvad der allerede er anmærket i tilstandsrapporten, som naturligvis ikke er dækket i henhold til pkt. 4.1.

Forsikringen dækker heller ikke opfugtning som følge af, at klager har oplevet at regnvandstønden på terrassen er løbet over, eller etablering af en brønd eller andre foranstaltninger ude på grun-

den i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.1., ligesom klager ligeledes i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at måden, der afvandes på, medfører opfugtning af murværk og terrasse.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2021 var forhold ved kvisten, ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 23/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har 17.02.25 modtaget selskabets afvisning af min anmeldelse omkring fejlkonstruktion på ejendommens kvisttag med deraf følgende skader samt regnvandsopsamler med indtrængende af vand til følge.

...

Vi observerede efter vores overtagelse af huset, at der ved nedbør løb vand ned fra tagkvisten på bagfacaden, som i lange perioder fremstod opfugt. Efter konsultation hos en byggesagkyndig som konkluderede, at tagkvistens afvanding var konstrueret forkert, anmeldte vi forholdet til DB.

Vores anmeldelse blev afvist med argumentation omkring, at tagkvisten var udført som angivet i en byggetilladelse samt at den håndværksmæssige kvalitet var god.

Vi affandt os med svaret, da vi ikke havde overskud til opfølgning. Forholdet omkring følgeskaderne er dog forværret betydeligt. Vi ser nu flere steder skimmeldannelser indvendig på bagmurene – dette gælder både i vores opholdsstue og i børneværelser. Vi har derfor primo 2025 rettet fornyet henvendelse omkring vores problemer, men er endnu en gang blev mødt af en afvisning.

...

- Vi er helt indforståede med, at udbedring af råd i træværket på kvisten samt opfugtninger/misfarvninger på det udvendige facademurværk ikke er omfattet dækningen. Vi er ligeledes opmærksomme på, at der skal partielt skal udføres fugereparationer – vi fremfører dog, at selv intakte fuger af denne type/alder ikke havde modstået den påvirkning, der kommer fra det tagvand, der ledes direkte ned på facaden

...

- Vi accepterer DBs svar på vores anmeldelse omkring regnvandstønden.

Vi håber på god modtagelse og at snarest muligt kan komme videre i denne meget kedelige situation, som som sagt kun forværres jo længere tid der går."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 8/4 2021 fremgår bl.a.:

"Nr. 2

Vurdering Gult hus

Skade Udvendigt træværk omkring kvisttag mod vest er nedbrudt.

Risiko Forholdet er konstateret i stjernbeklædning. Nedbrydningen skønnes at fortsætte og det kan medføre svigt.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103928

...

Nr. 8

Vurdering gråt hus

Skade Afvanding fra altandør og zinktag ved altandør mod vest har givet misfarvninger/overfladiske fugtskader på murværk og træterrasse.

Risiko Konstruktionen har henstået sådan i en årrække uden følgeskader. Der vurderes derfor ikke at være risiko."

Af skadesanmeldelse af 14/8 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 14/06/2022

Hvordan blev skaden opdaget? Vi opdagede skaden tidligt men har skulle holde øje med hvordan den udviklede sig.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Konstruktionsfejl på nybygget karnap og altandør mod gården"

Af brev af 11/11 2024 fra klagerens civilingeniør, fremlagt af klageren, fremgår bl.a.:

"Nærværende henvendelse, da ejeren af ovennævnte ejendom har bedt mig om, at følge op på sin henvendelse omkring skader på bygningens hidrørende kvisten.

Af Deres korrespondancen med kunden, ved mail af 25. November 2023 fremgår det at:
'Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning'

Hvilket begrundes med:

'Kvisten er udført af sælger i henhold til de krav, som er opstillet i byggetilladelsen af 29. oktober 2015 fra [kommunen]'

Ligeledes anfører De at:

'Det fremgår af byggetilladelsen, at der stilles en række krav til udformningen af kvisten, herunder, at der ikke laves om på den eksisterende kvists udtryk og dimensioner, ligesom tagarbejde skal udføres med udseende som oprindelige løsninger.'

I byggeansøgningen af 06.07.2015 fremgår det korrekt af punktet 'Planlagt arbejde' 'Den franske altan udføres i øvrigt i samme stil som på de øvrige huse i rækken...' I Byggetilladelsen af 29. oktober 2015 fremgår det af 'Vilkår for byggetilladelsen er' Stk. 1: 'at den nuværende kvist ikke ændrer dimensioner og udtryk ved ombygningen'

Men det fremgår også:

Stk. 9: 'at spejl fremstår malet som oprindelig og....'

Den udførte kvist har INTET spejl, da den netop ikke er udført som den oprindelige med skråtag, men med fladt tag!

Af tegningsbilag 'Opstalt af kvist' i godkendt byggeandragende, fremgår det ligeledes, at kvisten er tegnet med Skråtag/sadeltag (som nabokvisten og omkringliggende kviste).

Som de selv har registreret, så er kvisten udført med fladt tag!

Dette er klart ikke i overensstemmelse med ovennævnte Byggeansøgning og/eller Byggetilladelse!

Til gengæld er det ulovligt udførte flade tag årsag til såvel råd i stern (som De anfører der er taget forbehold for i tilstandsrapporten) men også til opfugtning og nedbrydning af terrassedøren i fransk altan, facaden og kældervæggen under kvisten – som der ikke er taget forbehold for i tilstandsrapporten!

Tilsvarende fremgår det, af det på ansøgningstidspunktet gældende Bygningsreglementet BR15 Pkt. 8.4.3.1, stk. 2:

Afløb for regnvand skal udføres, så nedsivning eller vandansamling ikke medfører risiko for bygninger eller bygningsdele...

Vejledning til punkt 8.4.3.1, stk. 2:

'Når regnvandet håndteres på egen grund, kræver det tilladelse efter miljøloven'

Dette angiver klart, at den udførte løsning hvor regnvand ALENE er ført til en regnvandstønde ikke er i overensstemmelse med lovgivningen og byggetilladelsen!

Uanset hvilken korrespondance, der foreligger mellem kommunen og byggeansøgeren omkring en eventuel regnvandstønde, så kan en tilladelse til at undlade etablering af 'en ny brønd' (som betinget i Byggetilladelsen stk. 10) kun ske ved en skriftlig dispensation! Denne er ikke givet!

Det må på den baggrund konkluderes, at udeladelsen af en ny regnvandsbrønd er sket i strid med byggeandragende. Da udeladelsen er skyld i periodevis overløb af regnvandstønden og dermed kraftig opfugtning af kældervæggen, påberåber Deres kunde dette, som en forsikringsdækket fejl.

Som opsummering af ovenstående og den førte korrespondance er det klart min opfattelse, at såvel kvisttaget, som den manglende nye regnvandsbrønd er i strid med den givne byggetilladelse og derfor ulovlig!

Ligeledes er den fejlagtige udførelse årsag til forceret nedbrydning og skadesudvikling af forsikringstagers bygning og dermed dækningsberettiget.

Jeg afventer venligst Deres besvarelse af nærværende henvendelse."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1889 – den 1/12 2021. Klageren anmeldte den 14/8 2023 "konstruktionsfejl på nybygget karnap og altandør mod gården". Klageren ønsker, at selskabet dækker en ændring af den konstruktionsmæssig udformning af tagkvisten og herudover afrensning, sanering, affugtning og retablering af de indvendige vægge i opholds- og soverum.

Klageren har anført, at "vi kan ikke anerkende, at fordi en tagkvist er udført som angivet i en byggetilladelse må vi acceptere, at afvandingen ikke sker korrekt. Vi kan ikke anerkende, at en tagkvist er udført i god håndværksmæssig kvalitet, når afvandingen ikke sker korrekt. Vi kan ikke anerkende, at der skulle være tale om en konstruktion, blot udført som 'datidens byggeskik' – det har aldrig være alm. byggeskik at lede tagvand direkte ned på en facade". Klageren har oplyst, at de efter overtagelsen af huset observerede, at der ved nedbør løb vand ned fra tagkvisten på bagfacaden, som i lange perioder fremstod opfugtet. En byggesagkyndig konkluderede, at tagkvistens afvanding var konstrueret forkert. Klageren har anført, at der i høj grad er tale om nævneværdigt nedsat brugbarhed, når der er betydelige opfugtninger på den indvendige side af bagmuren med fugt- og skimmeldannelser i opholds- og soverum. Klageren har påpeget, at skimmeldannelser i opholds- og soverum påvirker indeklimaet væsentligt. Klageren har oplyst, at forholdet omkring følgeskaderne er betydeligt forværret, og der er nu flere steder skimmeldannelser indvendigt på bagmurerne.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/12 2021 var forhold ved kvisten, udover hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at forsikringen heller ikke dækker opfugtning som følge af, at klageren har oplevet, at regnvandstønden på terrassen er løbet over eller etablering af en brønd

Ankenævnet for Forsikring

8.

103928

eller andre foranstaltninger ude på grunden i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.1., ligesom klageren i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at måden, der afvandes på, medfører opfugtning af murværk og terrasse.

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 bemærker videre, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, såfremt en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved den måde, tagkvisten er konstrueret på, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for en ændring af tagkvistens konstruktion eller de oplyste følgeskader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 under "skade", at "udvendigt træværk omkring kvisttag mod vest er nedbrudt", og under "risiko", at "forholdet er konstateret i sternbeklædning. Nedbrydningen skønnes at fortsætte og det kan medføre svigt". Forholdet har fået karakteren 'gul', der dækker over en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 8 under "skade", at "afvanding fra altandør og zinktag ved altandør mod vest har givet misfarvninger/overfladiske fugtskader på murværk og træterrasse" og under "risiko", at "konstruktionen har henstået sådan i en årrække uden følgeskader. Der vurderes derfor ikke at være risiko". Forhold har fået karakteren "grå", der dækker over en mindre alvorlig skade.

Ankenævnet for Forsikring

9.

103928

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Hvad angår det, som klageren har anført om, at der er fugt- og skimmeldannelser i opholds- og soverum, og at dette påvirker indeklimaet væsentligt, finder nævnet det ikke godtgjort, at der i ejendommens beboelsesarealer på overtagelsestidspunktet den 1/12 2021, var forekomster af skimmelsvamp i et omfang, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udbedring af forholdet.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings