

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103932:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 8/7 2025 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Vi fremsender hermed klage i sag mod Dansk Boligforsikring A/S vedrørende afvist dækning under ejerskifteforsikringen. Den interne klagebehandling er afsluttet, og selskabet har fastholdt sin afvisning, hvorfor sagen nu ønskes indbragt for nævnet.

Vedlagt fremsendes klageskrivelse samt relevante bilag til brug for nævnets behandling af sagen. Såfremt der måtte være behov for yderligere oplysninger eller dokumentation, stiller vi os naturligvis til rådighed.

...

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Pålægge selskabet at anerkende ansvar for udbedring af forholdet, herunder afpropning udenfor bygningen, lukning af hul i ydermur, retablering af skab og væg samt eventuelle følgeomkostninger."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 8/7 2025 bl.a. anført:

**"Baggrund for klagen:**

Denne sag vedrører afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen i forbindelse med et skjult og afproppet afløbsrør, som blev konstateret efter overtagelsen af ejendommen. Røret var placeret bag et indbygget skab og ikke tilgængeligt for syn eller inspektion. Det fremgik ikke af BBR, tilstandsrapport eller øvrig dokumentation i forbindelse med handlen.

Der er konstateret aftegninger i skabet og kuldebro i området ved rørgennemføringen i ydermuren. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade. Vi er uenige i denne vurdering og indbringer hermed sagen for Ankenævnet efter afsluttet intern klagebehandling.

## **Klagepunkter og begrundelse:**

### **1. Skjult fejl og konstruktiv betydning**

Der er tale om en fejl, der var skjult ved overtagelsen og som påvirker ejendommens brug og konstruktion. Afløbsrøret var ikke synligt, fremgår ikke af officielle dokumenter og har givet anledning til kuldebro og fugtpåvirkning. Dansk Boligforsikring A/S har ikke dokumenteret, at forholdet ikke medfører skade eller ikke var til stede ved overtagelsen. Det gøres gældende, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 3.1 og/eller 3.2.

### **2. Intet kulancebeløb modtaget**

Selskabet har alene fremsat et kulancetilbud på kr. 5.000, som ikke er accepteret. Der er ikke udbetalt noget beløb. Tilbuddet dækker kun en snæver del af den nødvendige udbedring og kan ikke sidestilles med realitetsbehandling eller skadesopgørelse..

### **3. Manglende undersøgelse og bevis**

Selskabet har hverken foretaget tekniske undersøgelser, fugtmålinger eller destruktiv prøvning af området. Alligevel vurderes forholdet til at være uden skadevirkning. Dette bestrides. Den eksisterende fugtaftegning og kuldebro underbygger, at der er en reel risiko for skade, og at forholdet ikke blot er kosmetisk.

## **Påstand:**

Vi anmoder Ankenævnet om at:

- Træffe afgørelse om, at forholdet er dækningsberettiget, jf. ejerskifteforsikringens pkt. 3.1 og/eller 3.2,
- Pålægge selskabet at anerkende ansvar for udbedring af forholdet, herunder afpropning udenfor bygningen, lukning af hul i ydermur, retablering af skab og væg samt eventuelle følgeomkostninger.

## **Bilagsoversigt:**

1. Kopi af policen
2. Billeder af skab og rørgennemføring
3. Korrespondance med Dansk Boligforsikring A/S (inkl. svar fra intern klageafdeling)
4. Eventuelle tekniske bemærkninger/noter vedr. opdagelse"

Selskabet har den 22/8 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 kuldebro ved sokkel og et afløbsrør, som er ført igennem et skab og en ydervæg, og som er afproppet på den indvendige side af skabet, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist dækningsbe-

rettigende skader eller forhold, der giver nærliggende risiko for skader, som følge af det afproppepe rør.

## Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1968, beliggende ... den 15. november 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifte-forsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 26. april 2023.

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

Den 31. marts 2025 anmelder klager, at der går et afløbsrør/skjult rør hele vejen ud gennem murværket fra skabet. I skadesanmeldelsen beskriver klager, at der ønskes dækning for afmontering af afløbsrøret samt aflukning og isolering af det hul, som røret har været ført i. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Klager har fremlagt billeder fra skadesanmeldelsen.

Den 11. april 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 7. maj 2025 afviser DBF dækning og den 27. maj 2025 bliver klager tilbudt en kulanterstatning på 5.000 kr. uden fradrag af selvrisiko til udbedring af forholdet ved afløbsrøret, som beskrevet af DBFs besigtigelseskonsulent.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 24. juni 2025 fastholder afgørelsen og den kulante erstatning, men tilbyder klager, at den kulante erstatning kan opgøres på baggrund af et reelt tilbud. Klagen fremlægges som **bilag E**. Klager har fremlagt klagesvar og øvrig korrespondance.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til afpropning af rør udvendigt, aflukning af hul i ydervæg, reetablering af skab og væg samt evt. følgeomkostninger. Kravets størrelse er udokumenteret.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. november 2023 var forhold ved rørføringen gennem muren og skabet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Eller at rørføringen (vvs-installationen) var ulovlig eller med væsentlig nedsat funktion i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Der er tale om et typisk hus fra 1968 med hulmur med bagvægge i letbeton og fundament af beton. I henhold til salgsopstillingen er hulmuren isoleret og efterisoleret af sælger. Salgsopstilling fremlægges som **bilag F**. Røret, som er ført igennem hulmuren umiddelbart over sokkelhøjde, er et afløbsrør af plast. Røret, som er af ældre dato, er afproppet i et nyere skab.

Røret fremgår ikke af tidligere byggesager og nøjagtig dato på røret kan ikke fastslås med sikkerhed, men røret og afpropningen er fra før sælgers ejertid. Der henvises til telefonnotat udarbejdet i forbindelse med samtale med sælger af ejendommen (**Bilag G**).

Der står ikke vand i afløbsrøret, som går lodret ned på ydersiden af husmuren, og som i øvrigt er taget ud af drift.

DBFs vvs-konsulent har forinden besigtigelsen på ejendommen foretaget en vurdering af selve installationen, og det fremgår heraf, at installationen er lovlig. Mail fra DBFs vvs-konsulent fremlægges som **bilag H**.

Eventuel kondensdannelse i røret vil være begrænset og alene være periodevis, og vil ikke medføre skader i form af nedbrud eller lignende, på hverken skab eller murværk.

I den forbindelse bemærkes det, at røret kan afmonteres indefra, og via hullet er der adgang til at se isolering i hulmuren omkring røret – der er ikke skader på murværk eller isolering. Udvendigt er murværket afsluttet med en fuge omkring afløbsrøret, som er tæt. Der henvises til besigtigelsesnotatet (bilag D).

Der er skjolder/aftegninger i skabet, umiddelbart ved siden af hullet, hvor røret er ført igennem. Der er ikke nedbrud i skabet.

DBFs besigtigelseskonsulent har foretaget fugtmålinger, som viser, at skabet og væggen ved siden er tør. DBFs besigtigelseskonsulent oplyser, at der er tale om et ældre forhold, og at skjolden i skabet er kosmetisk. Der henvises til bilag D.

Hullet og den ældre skjold i skabet har ikke indflydelse på skabets funktion. Hullet er placeret nederst i skabet på endegavlen. Klager har konstateret forholdet omkring skab og rørføring den 24. marts 2025, som er cirka 1 år og 5 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen den 15. november 2025. Forholdet konstateres af klager i forbindelse med gennemgang af andre forhold, som behandles ved en særskilt sag hos Nævnet. Der henvises til skadesanmeldelsen i bilag C.

DBFs skadesbehandler har tilbudt klager en kontanterstatning på 5.000 kr. inkl. moms pr. kulance, svarende til konsulentens skøn over omkostninger til fjernelse af røret indvendigt, ved at aflukke/afproppe rør udvendigt, tilstoppe hullet med isolering og lukke murværket med mørtel eller andet egnet materiale.

DBFs skadesbehandler har tilbudt klager at se bort fra selvriskoen, som ifølge forsikringspolice udgør 5.000 kr. Der henvises i denne forbindelse til mail af 27. maj 2025 fremlagt af klager og til udbedringsbeskrivelsen i besigtigelsesnotatet fremlagt som bilag D.

DBFs klagebehandler har tilbudt klager, at kulanterstatningen kan opgøres på baggrund af et reelt tilbud på samme udbedring, som DBFs besigtigelseskonsulent har beskrevet i sit besigtigelsesnotat. Klager er blevet opfordret til at sende et udspecificeret tilbud til skadesbehandleren, til brug for erstatningsopgørelsen. Der henvises i denne forbindelse til DBFs klagebehandlers mail af 26. juni 2025 fremlagt af klager. Tilbuddet om en kulanterstatning på denne baggrund fastholdes.

Klager har ikke fremsendt tilbud på udbedringen efter opfordring fra DBFs klagebehandler.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. november 2023 var forhold ved det afproppede afløbsrør, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen i ejerskifteforsikringens forstand.

Det gøres desuden gældende, at klager ikke har påvist, at fugtskjolden i skabet er en følge af en dækningsberettigende skade eller i sig selv udgør en skade, eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF gør desuden gældende, at klager ikke har påvist, at der er tale om en ulovlig VVS-installation, eller en installation med væsentligt nedsat funktion, i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

DBF gør desuden gældende, at klager ikke har påvist, at den opgjorte kulanterstatning ikke er tilstrækkelig til at dække omkostningerne til fjernelse af kuldebroen ved røret.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 26/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gennemlæst Dansk Boligforsikrings svar og skal herved fremkomme med følgende bemærkninger til sagen:

## **Fejl og risiko var til stede ved overtagelsen**

Vi gør gældende, at det skjulte og afproppede afløbsrør udgør en skjult fejl med risiko for skade og derfor er dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

- Det afproppede rør går gennem ydermur og var ikke tilgængeligt ved syn eller tilstandsrapport. Det var placeret bag fastmonteret skab (husets oprindelige indbyggede skabe – ikke et nyere skab) og skadens karakter var derfor skjult.
- Installationens eksistens er heller ikke angivet i BBR, hvilket yderligere understøtter, at der var tale om en ikke-oplyst, ikke-synlig og ikke-lovformeligt registreret installation, som burde have været fjernet, korrekt afsluttet eller oplyst ved handlen.

## **Skjolder i skab og kuldebro er ikke blot kosmetiske**

DBF konkluderer, at aftegningerne i skabet er 'kosmetiske' og ikke medfører skade eller funktionsnedsættelse. Dette bestrides.

- Det pågældende rør gennemfører en kuldebro, som udgør en potentiel og varig risiko for skimmeldannelse og energitab.
- Skjolderne i skabet viser påvirkning, som ikke kan negligeres – og som ikke ville være opstået, hvis installationen var korrekt afmonteret.

## **Bevisbyrden er ikke løftet af selskabet**

Vi bestrider, at DBF har dokumenteret, at forholdet ikke medfører nærliggende risiko for skade. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af:

- væggen bag skabet,
- fugeforløb i ydermur,
- tilstedeværelse af skimmel, eller
- kuldebroens isoleringsmæssige konsekvenser.

Fugtmålinger alene giver ikke tilstrækkelig dokumentation, når forholdet er af byggeteknisk karakter og skjult i konstruktionen.

## **Kulance er fremsat – men ikke udbetalt eller accepteret**

Det er korrekt, at DBF har fremsat et kulancetilbud på 5.000 kr., men dette er:

- ikke udbetalt eller accepteret, og
- ikke dækkende for omkostningerne til forsvarlig udbedring (afpropning udefra, lukning af murværk, retablering af væg og skab).

Der er ikke fremlagt dokumentation for, hvordan beløbet er opgjort, og det kan derfor ikke side-stilles med en konkret skadeopgørelse.

## **Kulanceniveau dækker ikke det faktiske skadeomfang**

DBF har nævnt muligheden for kulance, herunder med henvisning til et overslag på 5000 kr. men uden at angive nærmere, hvad dette konkret skulle dække, eller hvordan et eventuelt tilbud fra vores side ville blive vurderet.

Efter vores opfattelse omfatter forholdet ikke blot en simpel afpropning og til muring, men også indvendig reparation og maling af væggen. Dertil kommer, at en korrekt og forsvarlig fjernelse af røret udvendigt kan være forbundet med betydeligt arbejde – herunder for at sikre, at det ikke udgør en adgangsvej for rotter, hvilket ubenyttede rør uden vandtryk eller rottespærre ofte kan være.

Det kan eksempelvis være nødvendigt at optage fliser og efterfølgende retablere belægning og sokkelparti. På den baggrund kan det nævnte kulanceniveau ikke opfattes som dækkende for det samlede behov for udbedring. Samtidig har DBF ikke forholdt sig til det fulde omfang af skaden, såfremt der blev indhentet og fremsendt et konkret tilbud.

Vi fastholder derfor, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, og at de nødvendige arbejder vedrørende afpropning, fjernelse og retablering skal dækkes fuldt ud.

## **Kontakt til tidligere ejer (sælger)**

Det fremgår at DBF har kontaktet tidligere ejer i forbindelse med sagen. Vi gør opmærksom på, at udtalelser fra tidligere ejer ikke kan erstatte en teknisk vurdering af installationen, og ikke fritager selskabet fra bevisbyrden for, at forholdet ikke var skadevoldende eller skjult ved overtagelsen. Sælgers forklaring – skriftlig eller mundtlig – bør kun tillægges vægt, hvis den understøttes af dokumentation, og det afgørende må fortsat være, hvad der var synligt, registreret og konstaterbart ved overtagelsen samt efterfølgende besigtigelse.

## **Konklusion og påstand**

Vi fastholder, at forholdet bør være dækket under ejerskifteforsikringen, da:

- der er tale om en skjult fejl af teknisk karakter,
- forholdet påvirker bygningsdele og konstruktion,
- det medfører risiko for følgeskader, og
- det hverken fremgår af BBR, tilstandsrapport eller er synligt ved overtagelsen.

Vi anmoder på denne baggrund Ankenævnet om at tilsidesætte selskabets afvisning og anerkende dækning i henhold til pkt. 3.1 og/eller 3.2 og 3.5 i forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 16/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 26. august 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse af sagen.

Klagers høringssvar giver anledning til følgende bemærkninger fra DBF:

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold udenfor bygningen, og det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2, at forsikringen dækker ulovlige vvs-installationer indtil yderside af bygningens fundament.

Under ejerskifteforsikringens udvidede dækning, i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6, fremgår det, at der dækkes lovliggørelse af ulovlige kloak- og stikledninger ude på grunden, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Klager har ikke påvist, at røret ikke er afproppet korrekt/er ulovligt, ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2, eller at der skulle være behov for afpropning under flisebelægningen, ligesom klager ikke har fremlagt dokumentation for, at der er ulovlige forhold ved de udvendige kloak- og stikledninger ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6.

DBFs VVS-konsulent har vurderet, at røret og afpropningen er lovlig, og DBFs besigtigelseskonsulent har vurderet, at røret kan afproppes udvendigt over flisehøjde, for at fjerne kuldebroen. Der henvises til bilag H og bilag D.

Der er enighed om, at røret og skabet er af ældre dato. Det er ikke påvist, at skjolderne skyldes kuldebro, ligesom det ikke er påvist, at skjolderne skyldes aktuelle skader eller i øvrigt er opstået i nyere tid, ligesom det ikke er påvist, at der er aktuel fugt omkring røret.

Den tilbudte kulanterstatning svarer til besigtigelseskonsulentens økonomiske skøn vedr. udbedringen, som er beskrevet i besigtigelsesnotatet. Det fremgår heraf, at hullet i væggen aflukkes. Når væggen ikke er synlig, vil der ikke være behov for maling omkring reparationen med aflukning af hullet, som kan ske udefra eller via hullet i skabet. Der henvises til besigtigelsesnotatet fremlagt som bilag D.

Det er fortsat DBFs opfattelse, at der ikke er påvist skader ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

DBF gør desuden gældende, at klager ikke har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 15. november 2023 var forhold ved den afproppe af afløbsinstallation, eller forhold ved kloak- og stikledninger ude på grunden, som begrundes, at DBF skal dække omkostningerne til en ekstern undersøgelse."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 22/9 2025 bl.a. anført:

"Vi har modtaget Dansk Boligforsikrings seneste udtalelse af 16. september 2025 og skal herved fremføre følgende afsluttende bemærkninger:

## 1. Fejllacering af fokus:

# Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103932

DBF forsøger at afgrænse sagen til spørgsmål om, hvorvidt røret er ulovligt og hvorvidt det ligger indenfor/udenfor bygningen. Vores klage omhandler imidlertid ikke alene installationens lovlighed, men de **påviselige bygningsmæssige gener**, den har medført – herunder **kuldebro** og **fugtaftegninger**, som er konstateret i indbygget skab i boligens beboelsesdel.



**2. Synlig fysisk påvirkning = dækningsberettiget:**

Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 dækker forhold, som påvirker ejendommens funktion eller konstruktion. En kuldebro og fugtaftegning i et skab er netop en sådan fysisk påvirkning – og den kan ikke bortforklares med, at installationen er 'lovlig'. Den er skjult og har haft konsekvens.

**3. Forholdet var skjult ved overtagelse:**

Røret fremgik ikke af BBR eller dokumentation. Det var skjult i indbygget skab og kunne ikke konstateres ved almindelig besigtigelse. Dette er efter praksis en skjult skade, og det gøres gældende, at det eksisterede ved overtagelsen.

**4. Manglende ekstern vurdering:**

Vi finder det utilstrækkeligt, at DBF baserer sin vurdering på egen konsulent og samtidig **afviser ekstern undersøgelse**. Dette skaber en åbenbar asymmetri i sagsoplysningen. Hvis DBF mener, at forholdet er uden betydning, burde de velvilligt acceptere at betale for uvildig vurdering.

Vi fastholder påstanden om, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade under pkt. 3.1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 26/4 2023, selskabets telefonnotat af 22/8 2025 med sælger af ejendommen og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 25/3 2025 fremgår bl.a.:

**"Hvornår blev skaden opdaget?**

D. 24-03-2025

**Hvordan blev skaden opdaget?**

Skaden blev opdaget i forbindelse med gennemgang af skimmel på værelset (se tidligere anmeldelse) der kommer fra gulvene idet gulvet går ind til det indbyggede skab. Og da vi kravler rundt dernede, ser vi i tøjskabets fjerneste hjørne at der går et afløbsrør/skjult rør hele vejen ud gennem murværket fra skabet.

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

Den er lokaliseret i det ene børneværelse.

**Hvad er årsagen til skaden?**

Altså afløbet skal jo afmonteres, muren skal udbedres og isoleres - også skal væggen jo udbedres og skabet erstattes. Idet der er direkte gennemgang fra ydermur til indenfor.

**Beskrivelse af skaden**

Selve røret går gennem tøjskab, væg, mur/facade og hele vejen ud.

**Er skaden anmeldt til husforsikringen?**

Ja"

Af mail af 2/4 2025 fra selskabets VVS-besigtigelseskonsulent til selskabet fremgår bl.a.:

"Der er ikke noget ulovligt vvs i denne. Røret er heller ikke tilsluttet noget. Så hvis FT mener at der er skade på skab og væg, så må der en tømrer ud og se på det."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/4 2025 fremgår bl.a.:

**"Anmeldt forhold omhandler:**

Afproppet rør går igennem ydermur og ned jorden.

...

**Konklusion**

Årsagen til at afproppet rør er ført igennem tøjskab, må tilskrives at være en gammel installation som ikke benyttes længere. Hvilken funktion røret har haft, vides ikke da der ikke findes nogen dokumentation på filarkiv eller weblager.

Installation af røret eller afpropningen er ikke fra ejendommen blev opført i år 1968, hvornår vides ikke, men det vurderes at røret er af ældre dato.

Afpropningen af røret er udført som lovlig, men ikke som sædvanlig byggemetode på udførelses-tidspunktet. Dette er bekræftet tidligere af VVS-konsulent ...

Der er en kuldebro gennem røret, men det er i sig selv ikke usædvanligt eller en fejl. Det vil ikke give anledning til skader – det er meget begrænset med kondens som eventuelt ville kunne dannes ved røret, og det vil desuden kun være periodevist.

Røret kunne lige så godt være afmonteret og afproppet udvendigt og hullet være fyldt ud med isolering og afsluttet med mørtel el.lign.

**Følgeskader:**

Der måles ikke unormal fugt indvendigt på ydermuren eller inde i skabet. Der ses ingen skimmel-dannelser i rummet.

Skjolden er ældre, og har ingen betydning for brugen af skabet. Hullet/røret er placeret nederst i skabet i bagerste hjørne ud mod husmuren(vejsiden af huset).

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

Forholdet kan ikke relateres til tidligere sag omhandlende skimmel/kuldebroer langs sokkel.

**Byggesag, digitale oplysninger, historik**

Intet relevant.

**Observationer og målinger**

...

Afproppet rør i skab.

...

Afproppet rør kommer ud af ydermuren.

...

Rør afmonteret.

# Ankenævnet for Forsikring

11.

103932

...

Hullet hvor rør er afmonteret. Isolering i hulmur omkring rør. Ingen tegn på fugtrelaterede skader ved skab eller væg.

...

Der måles ikke unormal fugt på vægge underfor skabet.

...

Der måles ikke unormal fugt inde i skabet.

...

## **Tilstandsrapport**

Ingen anmærkninger.

## **Udbedring og økonomi**

Rør fjernes og afproppes på udvendig side. Hul stoppes med isolering og lukkes til med mørtel eller lignende.

## **Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):**

3.000 – 5.000kr.

Følgeskader:

Ingen.

## **Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):**

0kr."

Af selskabets mail af 27/5 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg må derfor som udgangspunkt fastholde afgørelsen med henvisning til, at der ikke er konstateret en aktuel skade på konstruktionen og ej en ulovlig VVS-installation. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.2.

Jeg vil dog, for at komme jer i møde og få afsluttet sagen, kulancemæssigt tilbyde jer kr. 5.000 som kontanterstatning, uden fratræk af selvrisko. Dette vil være til fuld og endelig afgørelse af sagen. Hvis I ønsker at acceptere dette, skal jeg bede jer om at fremsende en skriftlig bekræftelse samt jeres kontooplysninger, så at jeg kan forestå udbetalingen."

Af selskabets mail af 24/6 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"De 5.000 kr. som I er blevet tilbudt som kulanterstatning svarer til, hvad det ifølge konsulenten maksimalt vil koste at afproppe røret udenfor bygningen og lukke hullet i murværket til. Der er her

ikke indeholdt omkostninger til skabet, da hullet og den mindre fugtaftegning omkring hullet i skabet, ikke har betydning for hverken skabets eller ejendommens funktion, og alene er kosmetisk. Skadesbehandleren har dog tilbudt jer, at se bort fra jeres selvrisko, som almindeligvis udgør 5.000

kr., hvorfor jeg ikke mener, at I rent økonomisk ikke er stillet ringere, end hvis reparation af hullet i

# Ankenævnet *for* Forsikring

12.

103932

skabet var taget med, og hvis erstatningen var opgjort som ved en egentlig dækningsberettigende skade."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

**"3. Hvilke forhold er dækket?**

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

**16. Udvidet dækning**

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1968 – den 15/11 2023. Klageren anmeldte den 31/3 2025, at der på det ene værelse "går et afløbsrør/skjult rør hele vejen ud gennem murværket fra skabet". Selskabet har den 27/5 2025 tilbudt klageren en kontanterstatning på 5.000 kr. inkl. moms pr. kulance. Selskabet har den 24/6 2025 oplyst klageren, at dette svarer til, hvad det ifølge selskabets besigtigelseskonsulent maksimalt vil koste at afproppe røret udenfor bygningen og lukket hullet i murværket til. Klageren ønsker, at selskabet dækker "udbedring af forholdet, herunder afpropning udenfor bygningen, lukning af hul i ydermur, retablering af skab og væg samt eventuelle følgeomkostninger".

Klageren har anført, at der er tale om en fejl, der var skjult ved overtagelsen, og som påvirker ejendommens brug og konstruktion. Det beløb, som selskabet har tilbudt pr. kulance, dækker kun en snæver del af den nødvendige udbedring. Klageren har påpeget, at selskabet hverken har foretaget tekniske undersøgelser, fugtmålinger eller destruktiv prøvning af område, men alligevel vurderer forholdet til at være uden skadevirkning. Klageren har anført, at den eksisterende fugtaftegning og kuldebro understøtter, at der er en reel risiko for skade, og at forholdet ikke kun er kosmetisk. Klageren har henvist til, at installationens eksistens ikke er angivet i BBR, hvilket understøtter, at der var tale om en ikke-oplyst, ikke-synlig og ikke-lovformeligt registreret installation, der burde have været fjernet, korrekt afsluttet eller oplyst ved handlen. Klageren har anført, at såfremt installationen var blevet korrekt afmonteret, så ville der ikke være skjolder i skabet. Røret gennemfører en kuldebro, der udgør en potentiel og varig risiko for skimmeldannelse og energitab. Klageren har anført, at selskabet baserer sin vurdering på egen konsulent og afviser eksternt undersøgelse, og at hvis selskabet mener, at forholdet er uden betydning, så burde selskabet accepteret at betale for en uvildig vurdering.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke på overtagelsestidspunktet var forhold ved det afproppede rør, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen i ejerskifteforsikringens forstand, eller at fugtskjolden i skabet er en følge af en dækningsberettigende skade eller i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko herfor. Selskabet har anført, at klageren heller ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig VVS-installation eller en installation med væsentlig nedsat funktion. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at den opgjorte kulanterstatning ikke er tilstrækkelig til at dække omkostningerne til fjernelse af kuldebroen ved røret. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent forud for besigtigelsen foretog en vurdering af selve installationen, og at denne var lovlig. Hvad angår eventuel kondensdannelse i røret vil dette være begrænset og alene periodevis og vil ikke medføre skader i form af nedbrud eller lignende på hverken skab eller murværk. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har foretaget målinger, der viser, at skabet og væggen ved siden af er tør, og at besigtigelseskonsulentens vurdering er, at der er tale om et ældre forhold, og at skjolden i skabet er kosmetisk.

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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen var forhold ved det afproppede rør, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når man tager hensyn til den kulanceerstatning på 5000 kr., som selskabet har tilbudt klageren. Nævnet finder desuden, at klageren ikke har bevist, at røret var en ulovlig vvs-installation i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2., eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til ekstern undersøgelse af forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den mindre kuldebro, der er ved det afproppede rør efter nævnets vurdering, ikke udgør et dækningsberettigende forhold. Nævnet har lagt vægt på de fremlagte fotografier af røret og fugtaftegningen inde i skabet, og at der ikke er målt unormale fugtforhold, hverken inde i skabet eller på vægge uden for skabet.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets VVS-besigtigelseskonsulent har oplyst, at der ikke er tale om en ulovlig vvs-installation, og at der ikke i sagen ses oplysninger, der understøtter, at det modsatte skulle være tilfældet.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at selskabet pr. kulance har tilbudt klageren 5.000,00 kr. uden fradrag for selvrisiko, at erstatningen kan reguleres på baggrund af et reelt tilbud på samme udbedring, som selskabets besigtigelseskonsulent har beskrevet i sit besigtigelsesnotat, og at klageren er blevet opfordret til at sende et udspecificeret tilbud til skadesbehandleren til brug for erstatningsopgørelsen.

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

# Ankenævnet *for* Forsikring

16.

103932

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings