

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. marts 2026 blev i sag nr. 104229:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Skaden er opstået på husets murværk som følge af en konstruktionsfejl ved terrassen. Dette er blevet anerkendt både af min egen fagperson og af forsikringsselskabets taksator ved besigtigelsen.

På trods af dette har jeg modtaget afslag, og forsikringsselskabet forholder sig ikke til den konkrete skade, men henviser i stedet til andre årsager i deres begrundelse (opsprøjt som ikke er tilfældet). Ét af argumenterne er, at huset blev købt for fire år siden, mens forsikringen blev tegnet for fem år siden. Dette anser jeg ikke som et valid afslag

Siden uge 31 har jeg forsøgt at komme i kontakt med forsikringsselskabet via både mail og telefon for at finde en løsning og få udleveret taksators afgørelse. Jeg har imidlertid ikke modtaget svar – hverken på mail eller telefon.

Jeg har også fremsendt sags nr. fra afgørelser fra jer for at dokumenterer berettigelsen til dækningen, men de afviser stadig.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

at selskabet anerkender skaden, finder en løsning på dækningen. Og at de forholder til skaden."

Selskabet har den 20/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører afskalninger på pudsen på ejendommens murværk, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en

skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet alene hører under almindelig vedligeholdelse.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1961, den 31. marts 2021. Ejendommen er beliggende [adresse]. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 22. december 2020.

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

Den 27. april 2025 og dermed over 4 år efter overtagelsen anmeldte klager, at der var trukket vand op i ydermuren ved terrassen, samt at muren var krakeleret.

Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C og fotos vedlagt anmeldelsen som bilag D.

Klager indhentede herefter et tilbud fra sin tømrer, som er fremlagt af klager. Hertil indhentede klager en udtalelse fra sin murer, som fremlægges som bilag E.

Herefter afviste DBF dækning den 22. maj 2025, hvorefter klager samme dag fremsendte en indsigelse (bilag F).

Den 11. juni 2025 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag G.

DBF's skadeafdeling fastholdt herefter afgørelsen den 28. juni 2025. Afgørelsen påklages den 30. juni 2025 til DBF's interne klageafdeling.

Den 17. juli 2025 fastholdt afdelingen dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag H.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af puds langs terrasse samt etablering af en inddækning mellem træterrassen og muren.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. marts 2021 var forhold ved ejendommens terrasse og murværk, 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 1961. Ejendommen er opført med sadeltag og med tagbelægning med tagpap. Ydervæggene er udført med hulmur og facader med murværk, som er vandskuret med mørtel og påført maling.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der nederst på den vestvendte og sydvendte facade på terrassen ses afskalninger i overfladebehandlingen. Kon-

sulanten vurderer, at afskalningerne er fugtrelaterede som følge af sprøjt fra terrassebelægningen ved regnvejr.

I den forbindelse oplyser konsulenten, at facaderne, der er overfladebehandlet, kræver øget vedligeholdelse.

Set i forhold til at ejendommens er opført i 1961, er det ikke usædvanligt, at der kan forekomme afskalninger på facader, som er udsat for forøget fugt.

I dette tilfælde, befinder stedet med afskalningerne sig i den nederste del af facaden og derfor længst væk for udhænget.

Når facaden ved terrassen er ekstra udsat, som følge af sprøjt fra nedbør fra terrassen, kræver facaden i området op til terrassen øget vedligeholdelse og derfor ekstra opmærksomhed på revner i overfladen.

Når klager ikke siden overtagelsen af ejendommen har vedligeholdt den udsatte del af murværket, finder DBF, at det anmeldte forhold alene hører under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, og som derfor ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.5.

Klager gør gældende, at opfugtningen af væggen og dertilhørende afskalninger skyldes en konstruktionsfejl. I den forbindelse har klager fremlagt en udtalelse fra sin tømrer, som finder, at årsagen til afskalningerne skyldes manglende fugtsikring ved betondækket samt manglende inddækning mellem terrassen og murværket (bilag E).

DBF's besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen ikke konstateret tegn på, at der skulle mangle fugtsikring ved betondækket, hvilket klager heller ikke har fremlagt dokumentation på.

Hertil vurderer Konsulenten, at terrassen er bygget omkring 2005 efter almindelig byggeskik. På daværende tidspunkt var der ikke krav til etablering af en inddækning. At der ikke er lavet en inddækning, er derfor ikke usædvanligt for tilsvarende terrasser af samme alder og konstruktion.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 31. marts 2021 var forhold ved facademuren og terrassen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 22/12 2020 fremgår bl.a.:

"

Ankenævnet for Forsikring

4.

104229

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er enkelte mindre revner i sokkel og puds med begrænset vedhæftning til underlaget det ses f.eks. mod nord ved støttemur.	Det vurderes, at skaden ikke udvikler sig væsentligt.	Hvis revnerne repareres, vil de sandsynligvis opstå igen.

Af skadesanmeldelse af 27/4 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 01-01-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Det er tydeligt at se at der er trukket skader op i ydermuren ved terrassen

Hvor er skaden lokaliseret?

Udenfor – hele muren langs terrassen

Hvad er årsagen til skaden?

Mulig fugt og evt ikke korrekt opført terrasse

Beskrivelse af skaden

Muren er krakeleret og det ser ud til at der trækkes fugt op af væggen"

Af udateret e-mail fra tømrer til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har set på sagen sammen med min tømrer kollega.

Vi vil mene at fugten trænger op i facademuren pga. manglende fugtsikring ved betondækket.

Udbedringsforslag

Optagning af 3 rækker terrassebrædder mod facademuren

Der brændes 1 bane pap på væggen som afsluttes med skinne, pappen vil blive synlig over terrassebrædderne."

Af udateret tilbud fra tømrer fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter:

- Afslibning løs maling og puds på langside ved terrasse
- Reparation af puds
- Maling af 1 facade med diffusions åben maling
- Fjernelse af eget affald
- Optagning af 3 rækker terrasse brædder
- Der brændes en bane pap, som fastgøres på facademuren som afsluttes med skinne over niveau
- Reetablering af terrassebrædder (eksisterende terrasse brædder genbruges)

...

Ankenævnet for Forsikring

5.

104229

Overslagspris inkl. moms: 31.125,00"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/6 2025 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 11-06-2025

...

Konklusion

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold kan tilskrives en øget fugtpåvirkning i den nederste del af facaden, som følge af op sprøjt fra nedbør.

Nederst på den vestvendte og sydvendte facade på terrassen, ses der afskalninger i overfladebehandlingen. Afskalningerne vurderes at være fugtrelaterede som følge af op sprøjt fra terrassebelægningen. Ved demontering af et terrassebræt, ind mod facademuren, ses den inderste rem i strøkonstruktionen. Boligens facader fremstår, vandskuret med påført maling.

FT oplyser at det er ca. 4 år siden, at facaden er malet. Facader der er overfladebehandlet, kræver en øget vedligeholdelse. Når facaden her ved terrassen er ekstra udsat, da der kommer sprøjt fra nedbør, kræver facaden i området op til terrassen ekstra vedligeholdelse og opmærksomhed på revner i overfladen.

Da facaderne ikke er blevet malet i 4 år, kan det ikke udelukkes at der er opstået mindre revnedannelser i overfladebehandlingen, og deraf en øget fugtophobning, i den bagved liggende konstruktion.

Det blev ved besigtigelsen drøftet, om der var krav til en inddækning nederst på murværket, til at nedsætte den fugtpåvirkning der periodevis sker, under regnvejr.

Det har ved efterfølgende undersøgelse vist sig, at det ikke er et krav, at der etableres inddækninger ved denne type terrasse ved etableringen af terrassen.

Konstruktionen vurderes at være udført omkring 2005, og er derfor udført efter alm. byggeskik.

Afskalningerne vurderes til ikke at have været til stede ved overtagelsen."

Selskabet og klageren har indsendt fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

104229

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:

...

4.6

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog et enfamilieshus, bygget i 1961, den 31/3 2021. Den 27/4 2025 anmeldte klageren, at der var trukket vand op i ydermuren ved terrassen, og at muren var krakeleret. Klageren ønsker, at selskabet dækker en reparation af afskalningerne af pudsen på muren samt, at selskabet dækker en etablering af en inddækning mellem træterrassen og muren. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet alene hører under almindelige vedligehold.

Klageren har anført, at afskalningerne på murværket er opstået som følge af en konstruktionsfejl ved terrassen, hvilket er blevet anerkendt af både klagerens tømrer og af selskabets taksator. Klageren har anført, at "På trods af dette har jeg modtaget afslag, og forsikringsselskabet forholder sig ikke til den konkrete skade, men henviser i stedet til andre årsager i deres begrundelse (opsprøjt som ikke er tilfældet). Ét af argumenterne er, at huset blev købt for fire år siden, mens forsikringen blev tegnet for fem år siden. Dette anser jeg ikke som et valid afslag".

Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret, at afskalningerne er fugtrelaterede som følge af sprøjt fra terrassebelægningen ved regnvejr, og at konsulenten oplyser, at facaderne i området op til terrassen, der er overfladebehandlet, kræver øget vedlige-

Ankenævnet for Forsikring

8.

104229

holdelse og ekstra opmærksomhed. Selskabet har anført, at det ikke er usædvanligt for et hus fra 1961, at der kan forekomme afskalninger på facader, der er udsat for forøget fugt. Selskabet har anført, at klageren ikke har vedligeholdt den udsatte del af murværket siden overtagelsen, og at forholdet hører under den almindelige vedligeholdelse, som man som husejer må påregne. Selskabet har anført, at konsulenten ikke har konstateret tegn på, at der skulle mangle fugtsikring ved betondækket, hvilket klageren heller ikke har fremlagt dokumentation for. Selskabet har anført, at konsulenten har vurderet, at terrassen er bygget omkring 2005 efter almindelig byggeskik, og på daværende tidspunkt var der ikke krav til etablering af en inddækning, hvorfor forholdene ikke er usædvanlige for tilsvarende terrasser af samme alder og konstruktion.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 27/4 2025, at skaden blev opdaget "D. 01-01-2025... Hvad er årsagen til skaden? Mulig fugt og evt ikke korrekt opført terrasse... Muren er krakeleret og det ser ud til at der trækker fugt op ad væggen".

Det fremgår af udateret e-mail fra tømrer til klageren, at "Jeg har set på sagen sammen med min tømrer kollega. Vi vil mene at fugten trænger op i facademuren pga. manglende fugtsikring ved betondækket. Udbedringsforslag. Optagning af 3 rækker terrassebrædder mod facademuren. Der brændes 1 bane pap på væggen som afsluttes med skinne, pappen vil blive synlig over terrasse-brædderne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/6 2025, at "Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold kan tilskrives en øget fugtpåvirkning i den nederste del af facaden, som følge af op sprøjt fra nedbør. Nederst på den vestvendte og sydvendte facade på terrassen, ses der afskalninger i overfladebehandlingen. Afskalningerne vurderes at være fugtrelaterede som følge af op sprøjt fra terrassebelægningen. Ved demontering af et terrassebræt, ind imod facademuren, ses den inderste rem i strø-konstruktionen. Boligens facader fremstår, vandskuret med påført maling. FT oplyser at det er ca. 4 år siden, at facaden er malet. Facader der er overfladebehandlet, kræver en øget vedligeholdelse. Når facaden her ved terrassen er ekstra udsat, da der kommer sprøjt fra nedbør, kræver facaden i området op til terrassen ekstra vedligeholdelse

og opmærksomhed på revner i overfladen. Da facaderne ikke er blevet malet i 4 år, kan det ikke udelukkes at der er opstået mindre revnedannelser i overfladebehandlingen, og deraf en øget fugtophobning, i den bagved liggende konstruktion. Det blev ved besigtigelsen drøftet, om der var krav til en inddækning nederst på murværket, til at nedsætte den fugtpåvirkning der periodvis sker, under regnvejr. Det har ved efterfølgende undersøgelse vist sig, at det ikke er et krav, at der etableres inddækninger ved denne type terrasse ved etableringen af terrassen. Konstruktionen vurderes at være udført omkring 2005, og er derfor udført efter alm. byggeskik. Afskalningerne vurderes til ikke at have været til stede ved overtagelsen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "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". Det fremgår af punkt 3.5, at dækningen er betinget af at forholdet var til stede ved overtagelsen. Det fremgår af punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker "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".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

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

Ankenævnet for Forsikring

10.

104229

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen var forhold ved ejendommens facader, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvor det fremgår, at facaden er vandskuret med påført maling, at udvendige vægflader på malede og pudsede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har anmeldt forholdet mere end 4 år efter overtagelsen, at klageren ikke har bevist, at forholdet har betydning for klimaskærmens funktion og holdbarhed, og at der ikke fremgår oplysninger i besigtigelsesnotaterne om, at der skulle trænge fugt eller vand ind i bygningen.

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

11.

104229

Peter Thønnings