

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. marts 2026 blev i sag nr. 104292:

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 10/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Mursten over vindue er sunket/sidder løst/røget ned, man kan se flere steder at det har været udbedret af tidligere ejere, dog ikke korrekt og ved fra murer at det er det hurtige fiks og ikke korrekte fiks der er lavet. Det er dog sagt mundtligt til min samlever ... af mureren selv. Så mangelfuld udbedring, flere steder.

Ham der besigtiget sagde man godt kunne se det ikke var blevet udbedret korrekt og kiggede på flere steder på huset og kunne konstatere at det var det samme. Dog vil de kun fokusere på de steder hvor vi har skiftet vindue.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de reparerer de steder hvor murværket har løsnet sig og på et tidspunkt vil falde ned."

Klageren har endvidere fremlagt sin klage af 4/8 2025 til selskabet:

"1. Skaden er et resultat af en svigtende, tidligere konstruktion - ikke af vinduesudskiftningen

Det er korrekt, at huset er fra 1941, og at støbte overliggere uden armering var almindelig praksis. Dog er det vigtigt at understrege, at der under besigtigelsen blev konstateret tegn på tidligere, uprofessionel reparation i området. Fugerne omkring området afviger markant i både udseende og mørteltype, og der er klare indikationer på, at der tidligere har været udført reparation uden korrekt genetablering af bæreevne.

Skaden er således ikke alene et resultat af alder eller almindelig slid, men et svigt i konstruktionen forårsaget af enten:

- en utilstrækkelig oprindelig løsning, eller

- en forkert og fagligt mangelfuld tidligere udbedring, der ikke har genetableret den nødvendige styrke i konstruktionen.

Dette har medført, at murværket ikke har kunnet modstå en almindelig og forventelig vinduesudskiftning.

2. Der er tale om en skjult skade - ikke synlig ved overtagelse

Skadens karakter var ikke synlig ved gennemgang af huset, hverken for mig som køber eller en byggesagkyndig, og den er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det blev først tydeligt, efter at vinduet blev fjernet, at:

- der manglede en funktionel overligger,
- konstruktionen alene var holdt sammen af fugerne mellem vindue og mursten, og
- støbningen havde mistet sin bæreevne.

Dette må derfor betegnes som en skjult skade, som har været til stede ved overtagelsen, men først kom til udtryk i forbindelse med almindelig vedligeholdelse. Den opfylder dermed kriterierne i betingelsernes punkt 3.1:

- væsentlig skade,
- ikke anført i tilstandsrapport,
- ikke synlig for køber ved almindelig gennemsyn,
- og til stede ved overtagelsen.

3. Forkert anvendelse af punkt 3.5

I begge afvisninger henvises der til betingelsernes punkt 3.5 om skader opstået efter overtagelsen. Jeg vil gerne gøre opmærksom på, at det forhold, der forårsagede skaden - den manglende bæreevne - ikke opstod efter overtagelsen, men var til stede hele tiden og blot blev afsløret ved vinduesudskiftning.

Det er ikke demonteringen af vinduet, som er skyld i murværkets kollaps - det er manglen på korrekt opbygget bæring, som først blev synlig under arbejdet.

Derfor mener jeg ikke, at sagen korrekt falder under undtagelsen i punkt 3.5, men derimod burde behandles som en dækningsberettiget skjult konstruktionsfejl i henhold til pkt. 3.1.

Konklusion og anmodning

Jeg anmoder derfor om, at sagen genoptages og vurderes ud fra, at der er tale om et skjult konstruktionssvigt eller tidligere uprofessionel reparation, der var til stede ved overtagelsen og ikke kunne opdages ved almindelig gennemsyn.

Selskabet har den 13/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører løsnet og nedfaldne mursten i forbindelse med udskiftning af vinduer, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade eller nærliggende skaderisiko.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1941, den 14. juni 2024. Ejendommen er beliggende I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 23. november 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 15. maj 2025 anmelder klager, at mursten svajer og er faldet ned, fordi der mangler overliggere, som blev konstateret i forbindelse med udskiftning af vinduerne. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 17. juni 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 8. juli 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 5. september 2025 fastholder 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 reparation af løsnet murværk over vinduer.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 14. juni 2024 var forhold, ud over hvad der 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 år 1941. Vinduesåbningerne er udført med støbt overligger og facade i gule mursten.

Der er enighed om, at det er den oprindelige konstruktion fra 1941.

Det er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 2, som en alvorlig skade, at der ses fortandingsrevner huset rundt.

Konsulenten beskriver, at støbte overliggere er sædvanlig fremgangsmåde på opførelsestidspunktet.

Der er således ikke tale om, at fremgangsmåden er atypisk eller udført forkert.

Der observeres desuden ved de fleste af vinduerne revner (fortandingsrevner), som ifølge konsulenten er en følge af denne byggemåde. Der ses tidligere fugereparation af fortandingsrevner ved vinduerne.

På besigtigelsestidspunktet havde klager skiftet de to store vinduespartier mod øst. I forbindelse med vinduesudskiftningen er der faldet sten ned ved det ene af vinduerne.

Klager skriver i sin klage, at stenene er faldet ned i forbindelse med vinduesudskiftningen fordi, at der skulle være lavet ukorrekt/uprofessionel reparation af tidligere ejere. Klager skriver desuden,

Ankenævnet for Forsikring

4.

104292

at DBF kun forholder sig til de vinduer som er skiftet, men at der også ses revner ved de øvrige vinduer. Klager har fremlagt en række fotos.

Der er ikke noget usædvanligt i, at der igennem husets 84-årige levetid, er udført fugereparationer i facaden. Det kan ikke i den forbindelse forventes, at tidligere ejere har foretaget ændring af den oprindelige konstruktion.

Der er ikke set eller fremlagt noget der understøtter, at der var forhold ved murværket over vinduerne, ud over hvad der er anmærket omkring forandingsrevner, der på overtagelsestidspunktet, udgjorde en skader eller nærliggende skaderisiko.

Konstruktionen har fungeret i 84 år. Det er i forbindelse med klagers vinduesudskiftning, at stene stedvis ved det ene vindue er faldet ned. Når man foretager arbejder på et ældre hus, f.eks. skifter vinduer, vil der opstå nogle bevægelser, og deraf behov for reparationer, hvilket ikke udgør en skade under ejerskifteforsikringen.

Det er ligeledes klagers eget ansvar - ikke mindst henset til klagers observationer omkring revner samt tilstandsrapporten - at tage de forholdsregler, som er en nødvendig følge af ønsket om at skifte vinduerne.

Det er således DBF's opfattelse, at klager ikke har dokumenteret dækningsberettigede skader på overtagelsestidspunktet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget forsikringsbetingelserne, tilstandsrapporten og selskabets besigtigelsesnotat af 1/7 2025. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er forandingsrevner - rundt omkring i ejendommen, se bla. mod nordvest og sydøst.	Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt ifa. fugtindtrængning	-

"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 1/7 2025:

"Konklusion

Ankenævnet for Forsikring

5.

104292

Alm byggeskik og slid på konstruktionen.

Der er ved de fleste vinduer fortandningsrevner over vinduer pga. denne byggemetode. Der er også steder med vandret revner over vinduet dette skyldes at mursten har givet sig en smule igennem en del år.

Der er lavet nogle rep på fuger over vinduer flere steder uden at forstærke konstruktionen. Ved det ene vindue er der faldet nogle sten af ved udskiftning af vinduet. Dette vil ofte ske når det er denne opbygning med støbte overlægges hvor mursten er presset ind i da mursten over vinduet ikke er forstærket med jern eller andet. Dette forklarer også en del af de fortandningrevner der er forekommet på facaderne. Væg er oprindelig del af bygningen.

...

Murværk

Foto 1



Fortandning revne ved terrassedøren

Foto 2



Revne lige over første mursten og fortandning

...

Foto 3



Støbt overlægges på indermuren

Foto 4  Sten er faldet ned ved udskiftning af vinduet	Foto 5  Der ses tidligere rep. Af fuger ved fortandning
--	---

"

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 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.

...

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 udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1941, den 14/6 2024. Han anmeldte den 15/5 2025, at man i forbindelse med udskiftning af vinduer havde konstateret, at der manglede overliggere i mursten over vinduerne, hvilket har medført, at mursten er faldet ned, at det er revner flere steder, og at mursten "hænger". Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til reparation af murværket de steder, hvor det har løsnet sig.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der var revner rundt om huset, at ejendommens støbte overliggere er sædvanlige for opførelsestidspunktet, at konstruktionen har fungeret i 84 år, og at murstenene først er faldet ned i forbindelse med vinduesudskiftning.

Klageren har anført, at der er tegn på tidligere uprofessionel reparation af murværket, hvilket er årsagen til skaden. Klageren har anført, at der er tale om en skjult skade, som først blev synlig, da man udskiftede vinduerne. Klageren har anført, at vinduesudskiftningen ikke er årsagen til skaden.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 1/7 2025: "Konklusion: Alm byggeskik og slid på konstruktionen. Der er ved de fleste vinduer fortandningsrevner over vinduer pga. denne byggemetode. Der er også steder med vandrette revner over vinduet. Dette skyldes, at mursten har givet sig en smule igennem en del år. Der er lavet nogle rep på fuger over vinduer flere steder uden at forstærke konstruktionen. Ved det ene vindue er der faldet nogle sten af ved udskiftning af vinduet. Dette vil ofte ske, når det er denne opbygning med støbte overlægger, hvor mursten er presset ind i da mursten over vinduet ikke er forstærket med jern eller andet. Dette

forklarer også en del af de fortandningrevner der er forekommet på facaderne. Væg er oprindelig del af bygningen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, 4.6 og 4.7, at forsikringen ikke dækker "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 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", "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." og "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten, som klageren havde kendskab til på købstidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2 med karakteren "gult hus", at "der er fortandingsrevner – rundt ejendommen, se bla. Mod nordvest og sydøst. Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt ifa. Fugtindtrængning". Nævnet bemærker, at gult hus betyder "alvorlige skader. Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele".

Ankenævnet for Forsikring

9.

104292

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen på overtagelsestidspunktet var mere end 80 år gammel, at murværket efter det oplyste er det oprindelige, og at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at forholdet skyldes udførelsen, som er almindelig i forhold til ejendommens alder. Nævnet bemærker, at forholdet først er anmeldt ca. 1 år efter overtagelsen i forbindelse med, at klageren har fået udskiftet vinduer.

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