

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. marts 2026 blev i sag nr. 104452:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 5/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Som det fremgår af besigtigelsesnotatet drysser der maling ned fra loftet. Oprindeligt troede vi at dette skyldes fugt. Det skyldes desværre dårligt håndværksmæssigt arbejde, foretaget af sælger. Malingen som drysser har størrelser spændende fra mikro-størrelse som kan indåndes, til flager af 1 - 2 cm.

Bygningssagkyndig konkluderer, at skaden kun er kosmetisk. Jeg mener, at indånding af malingsstøv i mikrostørrelse kan forårsage KOL og/eller CANCER.

Det yderligere hændelsesforløb fremgår af vedlagt dokumentation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at få udbedret skaden. Ved forespørgsel hos maler, tømrer og elektriker er svaret enslydende: Loftsbrædderne skal skiftes. Dette kan indebære skift af isolation og dampspærre. El-installationer skal nedtages og genetableres. Den samlede udgift anslås at blive ca. 150.000,- kr."

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

"Indledning:

Klagen vedrører afskallende maling fra lofter, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at afskalningen skyldes høj luftfugtighed og manglende opvarmning, og at forholdet alene har kosmetisk betydning.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104452

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1974, den 15. november 2023. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 11. juli 2023.

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

Den 28. november 2024 anmelder klager, at der skaller maling af fra loftet. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 11. december 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 10. januar 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 20. juni 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af loftbrædder og muligvis udskiftning af isolering og dampspærre. Herudover skal elinstallationer nedtages og reetableres. Klager anslår en udgift på 150.000 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at loftmalingen på overtagelsestidspunktet den 15. november 2023 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus opført i 1974 med sadeltag og lofter af rustikbrædder. Lofterne er malet med maling, som efter klagers overtagelse af ejendommen er begyndt at skalle af.

Ved DBF's besigtigelse konstateres en meget høj luftfugtighed (omkring 75 %). Om vinteren burde den ligge omkring 45 %. Den høje luftfugtighed medfører fugt i træet, og når der sættes varme på, vil brædderne tørre hurtigt ind, hvilket kan få malingen til at skalle af.

Brædderne er malet flere gange, og konsulenten vurderer, at man ikke har været omhyggelig med afrensningen alle steder. Afskalningerne vurderes dog at være opstået, fordi luftfugtigheden er så høj. De har alene kosmetisk betydning, og der er ikke grund til at antage, at det skulle være sundhedsfarligt, at malingen visse steder skaller af.

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

Klageren har i brev af 28/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg troede oprindeligt, at skaden var en fugtskade. Ved besøg af DBF's bygningssagkyndige konstaterede han, at dette ikke var tilfældet. Luftfugtigheden i huset var normal for den aktuelle årstid.

Med hensyn til 'manglende opvarmning' kan jeg oplyse, at der i sommerhuset er installeret klimaanlæg, som sikrer, at temperaturen i huset ikke kommer under 10 grader celsius, når huset ikke benyttes.

Jeg er ikke i tvivl om at DBF's bygningssagkyndige er meget kompetent mht. bygninger. Men jeg tillader mig at stille tvivl om, hvorvidt han også er lægefagligt kompetent, når han konkluderer, at skaden 'kun' er kosmetisk. ... speciallæge, er af en ganske anden opfattelse. Neddryssende malingstøv kan, når det indåndes, give anledning til KOL og CANCER.

Jeg citerer forsikringsbetingelserne:

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader ...

Ved 'skade' forstås ...

... 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.

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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Sommerhuset udlejes ... Gæster har her klaget over dryssende maling, og begrundet dette igen med dårlige anmeldelser. Dette betyder færre udlejninger, og lavere indtjening.

Det er nu mit klare indtryk, at loftet er blevet malet flere gange, og sidst lige inden udarbejdelse af tilstandsrapporten. Herved har der ikke været synlige skader i bemalingen, og forholdet har forbigået den bygningssagkyndiges opmærksomhed.

Med baggrund i ovenstående mener jeg, at skaden helt klart falder ind under DBF's dækning."

Selskabet har i brev af 5/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 28. november 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at der opretholdes en temperatur på 10 grader om vinteren.

Som DBF's konsulent beskriver, så er træ meget følsomt for fugt- og temperatursvingninger, og hvis der sættes varme på, vil træet udtørre og trække sig sammen, hvilket kan få malingen til at skalle af. DBF's konsulent konstaterede en høj luftfugtighed i sommerhuset.

Det fastholdes, at forholdet ikke udgør en skade."

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

104452

Ankenævnet for Forsikring

5.

104452

Klageren har i brev af 15/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg finder DBF's duplik selvmodsigende. Det eneste rum i huset, hvor loftsmalingen ikke drysser ned, er i badeværelset, hvor der udover toilet er bruseniche også er en vaskemaskine. Her er der store udsving i luftfugtighed, og i temperaturen når der efterfølgende luftes ud. Jeg mener derfor fortsat, at den neddryssende maling fra loftsbrædderne udgør en stor sundhedsrisiko, og at DBF bør dække udgiften til udbedring af skaden, da dette forhold er overset i tilstandsrapporten."

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

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

BEBOELSE - Stueplan - Køkken/stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Loft er stedvis med nedbøjning.	-	-

"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat:

"**Besigtigelsesdato** 11-12-2024

...

Anmeldt forhold omhandler:

Maling skaller af på rustiklofter.

FT oplyser at de løbende støvsuger malingrester op.

...

Konklusion

Kombination af manglende varme(høj luftfugtighed), og ringe omhyggelighed ved malerbehandling.

Lofter er malet af flere omgange, der har måske ikke været renset lige godt af alle steder.

Luftfugtigheden i huset er generelt for høj, den er omkring 75% og skulle bør ligge omkring 45% om vinteren. Luftfugtigheden og kulde påvirker maling og loftsbrædder, når der bliver tændt for varmen, vil loftsbrædder tørre ind. Det kan medføre at malingen skaller af(træet giver sig).

Sommerhuse fra denne byggeperiode har kun et mindre lag isolering, og kræver derfor med varme om vinteren. Det oplyses at der kun er så meget varme på, at frosten holdes ude, dette vurderes ikke til at være tilstrækkeligt med varme.

Det har alene kosmetisk betydning af malingen skaller af.

Huset er opført 1974.

Det er opført på sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet.

Malerbehandlingen er sket inden overtagelse, men afskalningerne er først begyndt efter overtagelse. Det vurderes at have udviklet sig mere løbende, på grund af manglende varme.

...

Opbygning: Saddeltag med stråtag. Lofter er udført med rustikbrædder som er malet. Lofter vurderes ikke til at være de oprindelige.

...

Lofter

...

Der måles forhøjet fugt ved lofter

...

Her ses hvor malingen skaller af

...

Her ses tydeligt at det er malet over flere gange.

...

Det vurderes at lofter har været ludbehandlet før.

...

Tilstandsrapport

Side 12 under nr. 8 nævnes lofter."

Det fremgår af klagerens mail til selskabet den 15/5 2025:

"Nu er vi endelig kommet videre med sagen. Loftsmalingen drysser kontinuerligt ned i større og mindre stykker, hvilket betyder, at sommerhuset i praksis er ubeboeligt.

Vi har haft et malerfirma ude og besigtige skaden med henblik på at få et tilbud på reparationen. Konklusionen er, at loftet er blevet malet umiddelbart i forbindelse med salget af sommerhuset, og at det udførte arbejde bedst kan beskrives som håndværksmæssigt uforsvarligt. Man har ikke fjernet den gamle eksisterende bemaling. Loftet er ikke blevet nedvasket med rensesvæske. Der er ikke efterfølgende blevet brugt grundmaling. Og endelig er der brugt en forkert malingstype til slutarbejdet. Malerens egen kommentar er 'Det fremstår som et sminket lig i forbindelse med salget'. Anbefalingen fra malerens side er ikke at reparere loftet, da dette vil blive alt for dyrt. I stedet bør vi entrere en tømrer og udskifte loftet.

Disse forhold fremgår på ingen måde af tilstandsrapporten, hvorfor vi mener, at Dansk Boligforsikring bør træde til og dække omkostningerne ved udskiftning af loftet."

Det fremgår af selskabets klageafdelings brev til klageren den 20/6 2025:

"Der er som sådan ikke uenighed om, at malingen skaller af, fordi der måske ikke har været renset tilstrækkeligt af inden malerbehandlingen i de pågældende områder.

I oplyser, at I mener det er en forkert maling der er anvendt, men jeg kan ikke se, at der er fremsendt informationer om, hvilken maling det er, og hvorfor den ikke skulle kunne egne sig som maling til loftbrædder.

Vi kan ikke sige noget om, hvilken maling der er anvendt- der er dog ikke noget der tyder på, at der ikke er tale om en maling som kan anvendes til loftbrædder, men blot at malerbehandlingen er sket uden den helt store omhyggelighed i forhold til både afrensning og påføring.

Hvilken kvalitet malingen har, kan vi heller ikke sige noget om. Det er dog ikke i sig selv afgørende for forsikringsdækningen, om man har anvendt maling af god eller dårlig kvalitet - Det vil ikke i sig selv kunne udgøre en dækningsberettigende skade.

Der er ikke påvist forhold som skyldes egentlige fejl eller skader på ejendommen, ligesom det heller ikke har nogen betydning for ejendommens konstruktioner, at malingen skaller af. Det er heller ikke påvist, at der har været forhold ved jeres overtagelse (i november 2023), som nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Selvom det naturligvis kan være irriterende, at malingen skaller af i nogle områder, er det kosmetisk.

Derfor er jeg enig med skadesbehandleren i, at betingelserne for dækning under jeres ejerskifteforsikring ikke er opfyldt, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 3.5, og jeg kan derfor ikke kritisere skadesbehandlerens afgørelse."

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.

...

3.5

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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et sommerhus fra 1974, den 15/11 2023. Sommerhuset er med sadeltag og lofter af rustikbrædder. Den 28/11 2024 anmeldte klageren, at malin-

Ankenævnet for Forsikring

8.

104452

gen skallede af lofterne. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker dækning af udgifter til udbedring med samlet 150.000 kr.

Klageren har anført, at det drysser med maling fra loftet, som skyldes dårligt udført håndværksmæssigt arbejde af sælgeren. Indåndingen af malingsstøv i mikrostørrelse kan forårsage kol og/eller cancer. Klageren har anført, at en maler, tømrer og elektriker har vurderet, at loftsbrædderne skal skiftes. Dette kan indebære skift af isolering og dampspærre. Elinstallationer skal nedtages og genetableres. Ved selskabets besigtigelse var luftfugtigheden i huset normalt for årstiden. Klageren har anført, at der er installeret indeklima anlæg, som sikrer, at temperaturen i huset ikke kommer under 10 grader. Klageren har anført, at loftet er malet lige inden tilstandsrapportens udarbejdelse, hvorfor forholdet er overset.

Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen blev konstateret en meget høj luftfugtighed, som medfører fugt i træet. Når der sættes varme på, vil brædderne tørre hurtigt ind/trække sig sammen, hvilket kan få malingen til at skalle af. Selskabet har anført, at brædderne er blevet malet flere gange, og at man ikke har været omhyggelig med afrensningen alle steder. Selskabet har anført, at afskalningerne er opstået, fordi luftfugtigheden er så høj. Det har alene kosmetisk betydning, og der er ikke grund til at antage, at afskalningerne medfører sundhedsfare.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt nr. 8 under "beboelse – stueplan – køkken/stue" med gråt hus, at "Loft er stedvis med nedbøjning".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/12 2024, at "maling skaller af på rustiklofter. FT oplyser, at de løbende støvsuger malingrester op ... Konklusion: Kombination af manglende varme (høj luftfugtighed), og ringe omhyggelighed ved malerbehandling. Lofter er malet af flere omgange, der har måske ikke været rensset lige godt af alle steder. Luftfugtigheden i huset er generelt for høj, den er omkring 75% og skulle bør ligge omkring 45% om vinteren. Luftfugtigheden og kulde påvirker maling og loftsbrædder, når der bliver tændt for varmen, vil lofts-

brædder tørre ind. Det kan medføre at malingen skaller af (træet giver sig). Sommerhuse fra denne byggeperiode har kun et mindre lag isolering, og kræver derfor med varme om vinteren. Det oplyses at der kun er så meget varme på, at frosten holdes ude, dette vurderes ikke til at være tilstrækkeligt med varme. Det har alene kosmetisk betydning af malingen skaller af. Huset er opført 1974. Det er opført på sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet. Malerbehandlingen er sket inden overtagelse, men afskalningerne er først begyndt efter overtagelse. Det vurderes at have udviklet sig mere løbende, på grund af manglende varme".

Det fremgår af klagerens mail til selskabet den 15/5 2025, at klageren "har haft et malerfirma ude og besigtige skaden med henblik på at få et tilbud på reparationen. Konklusionen er, at loftet er blevet malet umiddelbart i forbindelse med salget af sommerhuset, og at det udførte arbejde bedst kan beskrives som håndværksmæssigt uforsvarligt. Man har ikke fjernet den gamle eksisterende bemaling. Loftet er ikke blevet nedvasket med rensesvæske. Der er ikke efterfølgende blevet brugt grundmaling. Og endelig er der brugt en forkert malingstype til slutarbejdet. Malerens egen kommentar er 'Det fremstår som et sminket lig i forbindelse med salget'. Anbefalingen fra malerens side er ikke at reparere loftet, da dette vil blive alt for dyrt. I stedet bør vi entrere en tømrer og udskifte loftet. Disse forhold fremgår på ingen måde af tilstandsrapporten, hvorfor vi mener, at Dansk Boligforsikring bør træde til og dække omkostningerne ved udskiftning af loftet".

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, 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. Det fremgår af punkt 3.5, at dækningen er betinget af at forholdet er til stede ved

Ankenævnet for Forsikring

10.

104452

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.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/12 2024, at forholdet skyldes en "kombination af manglende varme (høj luftfugtighed), og ringe omhyggelighed ved malerbehandling. Lofter er malet af flere omgange, der har måske ikke været rensset lige godt af alle steder ... Luftfugtigheden og kulde påvirker maling og loftsbrædder, når der bliver tændt for varmen, vil loftsbrædder tørre ind. Det kan medføre at malingen skaller af (træet giver sig). Sommerhuse fra denne byggeperiode har kun et mindre lag isolering, og kræver derfor med varme om vinteren".

Nævnet har også lagt vægt på, at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at udførelse og vedligehold af malede lofter igennem årene på et sommerhus fra 1974 er foretaget optimalt, samt at der påhviler en øget vedligeholdelsesbyrde ved sommerhusets lofter på grund af luftfugtighed og kuldepåvirkninger, som omtalt i selskabets besigtigelsesnotat.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104452

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt nr. 8 under "beboelse – stueplan – køkken/stue" med karakteren gråt hus, at "Loft er stedvis med nedbøjning".

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings