

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 104662:

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 en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 4/11 2025 samt i vedlagt bilag af 31/10 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klagen vedrører selskabets afvisning af at yde fuld dækning for skader på ejendommens skorsten, der efter vores opfattelse hidrører fra en mangelfuld inddækning, som selskabet allerede har anerkendt som dækningsberettiget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuld dækning

...

På vegne af mine klienter ... indgiver jeg hermed klage over Dansk Boligforsikring A/S's afgørelse af den 9. oktober 2024 samt den efterfølgende afvisning af klage den 12. november 2024 vedrørende ejerskifteforsikringens dækning af skade på den ovennævnte ejendom.

Klagen vedrører selskabets afvisning af at yde fuld dækning for skader på ejendommens skorsten, der efter vores opfattelse hidrører fra en mangelfuld inddækning, som selskabet allerede har anerkendt som dækningsberettiget.

Sagens baggrund

Mine klienter erhvervede ejendommen beliggende ..., i henhold til købsaftale af den 21. juni 2023, med dispositionsret den 14. juli 2023 og formel overtagelsesdag den 1. september 2023 (bilag 1).

Inden købsaftalens underskrift modtog mine klienter tilstandsrapport (bilag 2), elinstallationsrapport (bilag 3) samt tilbud på ejerskifteforsikring, som blev accepteret. Police på ejerskifteforsikringen er vedlagt som bilag 4.

Af tilstandsrapporten fremgår under skønsmandens bemærkning nr. 1, at: *'skorstensafdækning var med afskalninger'*, men at der alene var tale om en mindre alvorlig skade uden indflydelse på bygningsdele eller betydning for bygningens funktion.

I sælgers oplysninger, punkt 4.8, blev det oplyst, at:
*'Det gamle tag var lidt utæt ved skorstenen. Dette er samtidig ved at tørre op. Der er lidt saltpe-
terudtræk, der kommer ud, men der er helt nyt tag udført af tømrer.'*

På baggrund af dette var mine klienter opmærksomme på, at skorstenen skulle have tid til at tørre, men de gav dem ikke anledning til at tro, at der var tale om egentlige konstruktionsfejl eller skjulte skader.

Tre måneder efter overtagelsen, primo november 2023, foretog mine klienter en mindre pudsreparationer og maling af skorstenen.

Hen over vinteren 2023/2024 kunne det konstateres, at skorstenen ikke tørrede op, men at der tværtimod fortsat forekom fugt og saltpeterudtræk.

I april 2024 kontaktede mine klienter en autoriseret håndværker og modtog den 28. august 2024 et tilbud fra murermester [murermester1] på korrekt udbedring af skorstenen (bilag 5).

Forsikringssagens behandling

Skaden blev anmeldt til Dansk Boligforsikring A/S via selskabets hjemmeside (bilag 6). Ved e-mail af 9. oktober 2024 (bilag 7) meddelte selskabet, at inddækningen omkring skorstenen ikke var korrekt udført, og at man derfor ville dække udgifterne til reparation af inddækningen.

Samtidig afviste man dog at dække de øvrige konstaterede skader med den begrundelse, at skorstenen alligevel ville have skullet tørre op og derfor skulle repareres af køberne.

Mine klienter indgav en klage over afgørelsen af den 23. oktober 2024 (bilag 8), men Danks Boligforsikring A/S fastholdt sin afgørelse om afvisning af dækning af den 12. november 2024 (bilag 9).

Efterfølgende blev sagen overdraget til undertegnede Advokat, som den 4. marts 2025 rettede henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S (bilag 10). Den efterfølgende korrespondance fremgår af bilag 11-16.

Klagepunkt

Det gøres gældende, at de konstaterede skader på skorstenen er en direkte følge af den mangelfulde inddækning, som Dansk Boligforsikring A/S allerede har anerkendt som en dækningsberettiget skade. Det bestrides, at de yderligere skader kan tilskrives mine klienters forhold eller manglende reaktion, idet skaderne utvivlsomt stammer fra fugtindtrængning forårsaget af den utilstrækkelige inddækning. Da årsagssammenhængen mellem inddækningen og skaderne på skorstenen er klar, bør hele udbedringsomkostningen omfattes af forsikringsdækningen.

Det ønskes, at skaderne på skorstenen besigtiges af en fagmand som led i sagens behandling.

Ankenævnet for Forsikring anmodes derfor om at pålægge Dansk Boligforsikring A/S at dække de samlede dokumenterede udbedringsomkostninger vedrørende skorstenen, jf. tilbud af den 28. august 2024 fra muremester [muremester1]."

Selskabet har den 2/1 2026 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 indvendige følgeskader efter en utæt skorstensinddækning samt afskalninger på skorstenen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene er anmærket/oplyst i tilstandsrapporten, ligesom afskalningerne på skorstenen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1974, den 13. juli 2023. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 15. juni 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 18. april 2024 anmelder klager, at skorstensinddækningen er utæt, og at de opdagede det, fordi skorstenen var fugtig indvendigt. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**. Klager sender efterfølgende tilbud ind på udskiftning af inddækningen samt udbedring af pudsskader på skorstenen (bilag 6).

Den 3. oktober 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 9. oktober 2024 meddeler DBF dækning til udskiftning af inddækningen og opgør erstatningen i henhold til det tilbud, som klager har fremsendt. DBF afviser at dække følgeskaderne med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten.

Klager er uenig i afvisningen af følgeskaderne og påklager afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som den 12. november 2024 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 udbedring af de indvendige følgeskader samt pudsafskalningerne på skorstenspibens yderside.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise sit krav.

Der er tale om et sommerhus opført i 1974 med tagbelægning af eternitplader uden asbest lagt i 2020, jf. tilstandsrapporten.

Klager har i tilstandsrapporten fået at vide, at det gamle tag var lidt utæt ved skorstenen, og at der fortsat kommer salpeterudtræk ud af skorstenen, som er ved at tørre op, jf. sælgeroplysningerne pkt. 4.8.

Klager har herudover fået at vide, at skorstensafdækning er med afskalninger (litra A, pkt. 1), og at murværk ved brændeovn indvendigt har afskalning.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer konsulenten, at inddækningen omkring skorstenen ikke er udført korrekt. Der ses lidt salpeterudslag indvendigt på skorstenen i stuen (billede 2-10). Dette stemmer overens med det, som sælger har oplyst til tilstandsrapporten.

Klager har ca. 3 måneder efter overtagelsen malet murværket ved brændeovnen (skorstenen) over med hvid maling. Murværket har fortsat været opfugtet på daværende tidspunkt, og det er ikke unaturligt, at salpeterudslagene er kommet igen. Sælger oplyser, at salpeterudslaget fortsat kommer ud, så klager kan ikke have haft en forventning om, at forholdet kunne udbedres ved overmaling.

For så vidt angår de udvendige afskalninger, så ses disse på billede 12-19. Der er ikke tale om afskalninger, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og der er ikke afskalninger, som går ud over, hvad der er forventeligt henset til, at der er tale om en pudset skorsten, som er en udsat bygningsdel. Afskalningerne på skorstensafdækningen er desuden anmærket i tilstandsrapporten.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 13. juli 2023 var forhold ved skorsten - indvendigt og udvendigt, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand bortset fra den inddækning, som DBF har dækket, når der i øvrigt ses bort fra de oplysninger, som klager har fået i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat har i brev af 19/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat den klare opfattelse, at de konstaterede skader på skorstenen er en direkte følge af den mangelfulde inddækning, som Dansk Forsikring A/S allerede har anerkendt som dækningsberettiget. De af selskabet påberåbte forhold i tilstandsrapporten kan ikke ændre på, at følgeskaderne, herunder fugt og salpeterudtræk, er forårsaget af den utilstrækkelige og mangelfulde inddækning.

Det bemærkes i den forbindelse, at den skade, som er nævnt i tilstandsrapporten, er oplyst som udbedret. Havde denne skade reelt været udbedret, ville den midlertidige pudsreparation og maling m.v., som mine klienter allerede har foretaget, have været tilstrækkelig. At der fortsat konstateres fugtproblemer dokumenterer, at den underliggende årsag - den mangelfulde inddækning - ikke var afhjulpet.

Den midlertidige pudsreparation og maling, som mine klienter foretog, kan ikke fjerne eller ændre årsagen til fugtskaderne.

Ejerskifteforsikringen dækker skader, der er en direkte følge af skjulte konstruktionsfejl eller utilstrækkelig udførelse, hvilket er tilfældet her. Dansk Forsikring A/S' afvisning af dækning for de øv-

rige skader kan derfor ikke anses for korrekt, idet der foreligger en klar årsagssammenhæng mellem den mangelfulde inddækning og de observerede skader.

Det af Dansk Ejendomsforsikring anførte argument om at der allerede i tilstandsrapporten var nævnt opfugtet skorsten mv. afvises.

Havde der alene været tale om en utæthed som før ejendommens overtagelse af klager var udbedret, ville der ikke fortsat være fugtproblemer, og den af klager tidligere udførte maling mv. af skorstenen ville med al sandsynlighed have været tilstrækkelig afhjælpning.

Den nu konstaterede skade skyldes hovedsageligt at utætheden fortsat bestod, og der er derfor tale om en ny skade, som er dækningsberettiget.

Det fastholdes, at sagens afgørelse forudsætter en fagkyndig besigtigelse.

Endeligt fastholdes det, at betingelserne for fuld dækning under ejerskifteforsikringen er opfyldt, og at Dansk Forsikring A/S derfor bør pålægges at dække de samlede dokumenterede udbedringsomkostninger vedrørende skorstenen."

Nævnets sekretariat bad den 11/3 2026 selskabet om at besvare følgende:

"Det fremgår af selskabets dækningstilsagn af 9/10 2024, at "På baggrund af tilbud fra [murermeister2] kan erstatningen opgøres til 7.500 kr. inkl. moms".

Af tilbuddet fra murermesteren, som klageren har indhentet, fremgår det imidlertid, at de 7.500 kr. er eksklusive moms og stillads.

Vi beder venligst selskabet oplyse, om selskabet fastholder, at erstatningen kan opgøres til 7.500 kr. eller hvad den i modsat fald kan opgøres til."

Selskabet har den 12/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Som bilag C fremlægges det tilbud fra [murermester2] på udbedring af inddækningen, som erstatningen er opgjort på baggrund af.

Tilbuddet er inklusive moms, og det indeholder ingen udgifter til stillads, da inddækningen grundet skorstenens placering kan udskiftes fra stige.

Tilbuddet fra [murermester1] (bilag 5) indeholder en mere omfattende udbedring, og det er ikke det tilbud, som ligger til grund for erstatningsopgørelsen."

Klagerens advokat har i brev af 30/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi finder det væsentligt at præcisere, at de to fremlagte tilbud i sagen vedrører vidt forskellige arbejder.

Ankenævnet for Forsikring

6.

104662

Tilbuddet fra [murermeister2], som forsikringsselskabet henviser til, omhandler alene en midlertidig eller begrænset udbedring ('lapning') af problemet. Der er således ikke tale om en fuldstændig afhjælpning af skaden.

Derimod vedrører tilbuddet fra [murermeister1] en reel og fuldstændig udbedring af skaden, hvilket også afspejles i prisniveauet og arbejdets omfang.

Vi skal desuden gøre opmærksom på, at sagens lange behandlingstid har medført, at ingen af de oprindelige tilbud længere er gældende.

På den baggrund undrer det os, at sagen fortsat synes at tage udgangspunkt i tilbuddet fra [murermeister2], som er over ét år gammelt og alene blev indhentet som reference efter opfordring fra forsikringsselskabet - og som ikke vedrører en egentlig udbedring af skaden, men alene en lapning af problemet."

Selskabet har i brev af 20/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med klagers anmeldelse bad DBF klager om at fremsende et tilbud på udbedring af skaden. Klager sendte herefter tilbuddet fra [murermeister2] (bilag C) ind og oplyste samtidig, at han ville eftersende tilbud på udbedring af følgeskader.

Tilbuddet omfatter udbedring af inddækningen, herunder demontering af eksisterende inddækning og fremstilling og montering af nye zinkprofiler. Det er ikke et tilbud på en midlertidig løsning som anført af klager. Prisen er i øvrigt medtaget i tilbuddet fra [murermeister1] (dog med tillæg af moms, hvilket må bero på en fejl).

Klager har den 5. august 2025 fremsendt en faktura for udbedring af skaden på skorstenen. Fakturaen (**bilag D**) er på 5.296,00 kr. for montering af ny zinkkant om skorsten, herunder at producere og rille zinkkanten ind i skorstenen og montere og fuge zinkkanterne.

Supplerende korrespondance fremlægges som bilag E."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Skorstensafdækning er med afskalninger.	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.	-

...

Ankenævnet for Forsikring

7.

104662

SÆLGEROPLYSNINGER

...

4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?

Nej

...

4.8 Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?

Ja

...

Det gamle tag var lidt utæt ved skorstenen, dette er stadig ved at tørre op, der er lidt saltpeterudtræk der kommer ud, men der er helt nyt tag udført af tømrer."

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 18/4 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

14/04/2024

...

Hvordan blev skaden opdaget?

Vi kravlede på taget for at tjekke skorstenen, da skorstenen indvendigt var fugtig.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Utæt inddækning på skorsten. Der trænger vand ind som følge af utilstrækkeligt håndværker arbejde på skorstenen."

Det fremgår af tilbud fra murermester2, udateret:

"Hermed fremsendes tilbud på udbedring af inddækning omkring skorsten.

- Demontering af nuværende inddækning
- Montering af ny sort fastflash
- Fremstilling, samt levering og montering af nye profiler til inddækning i zink
- Fugning af zinkprofiler

Pris inkl moms 7500kr"

Det fremgår af tilbud fra murermester1 af 24/8 2024:

"Renovering af utæt skorsten

...

Ankenævnet for Forsikring

8.

104662

Nr. Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
5 Afdækning og opsætning af stillads.-Nedbrydning af løs puds og topafdækning.-Montering af hjørner .-Net pudsning af skorsten samt slutpuds.-Montering af Topafdækning og regnhætte.-Oprydning og affald fjernes.	1		28.200,00	28.200,00
5 Ny skorstens inddækning. Inkl. materialer.	1		7.500,00	7.500,00
100 Materialer	1		4.183,00	4.183,00
99 Miljøafgift	1		150,00	150,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 40.033,00)			Subtotal :	40.033,00
			25,00% moms :	10.008,25
			Total DKK :	50.041,25

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2024:

"Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængning fra skorstensinddækning.

...

Konklusion

Forholdet må tilskrives dårligt håndværk.

I forbindelse med tagudskiftning er ny wakaflex inddækning på skorsten klæbet uden på oprindeligt indskud uden afslutning på toppen, hvorfor regnvand kan løbe bagom og videre ned i konstruktionen.' Samtidigt ses der at være et lille hul i Wakaflexsamling ved skorstenens nordøstlige hjørne.

Tagudskiftning er foretaget 2020/2021 iht. skråfoto.

Skorstensinddækning er håndværksmæssigt dårligt udført.

Der ses følgeskade i form af lidt salpeterudslag på skorstenen i stuen. (også oplyst af sælger)

Forholdet var til stede ved overtagelse."

Det fremgår af selskabets brev til klageren den 9/10 2024:

"Jeg har behandlet din anmeldelse af vandindtrængning v. skorsten, efter besigtigelsen af ejendommen den 03.10.2024

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning.

Under besigtigelsen kunne det konstateres, at skorstensinddækningen over tag var udført uden indskud, og at der ved det nordøstlige hjørne var et mindre hul i Wakaflexen, hvorfor vand kunne trække ned ad skorstenen indvendigt.

Forholdet vurderes omfattet af ejerskifteforsikringens dækning iht. Skadesbegrebet under policens pkt. 3.1.

Udbedringsmetoden er at udskifte Wakaflexen og etablere ny inddækning, som i fremsendte tilbud fra [murermeister2].

Vedrørende fremsendte tilbud på murerarbejde kan der ikke tilbydes dækning da: Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 1, sælger har i tilstandsrapporten oplyst om indvendigt salpeterudslag, og ligeledes fremgår det af købsaftalens pkt. 11 at der i forhold til tilstandsrapportens anmærkninger er givet økonomisk kompensation ved nedslag i købsprisen.

På baggrund af tilbud fra [murermeister2] kan erstatningen opgøres til 7.500 kr. inkl. moms.

Arbejdet kan igangsættes nu, og du indsender blot faktura og kontooplysninger ... når arbejdet er udført.

Din selvrisiko på 5.000 kr. fratrækkes automatisk i forbindelse med udbetalingen."
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.

...

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.

...

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.

...

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – et sommerhus opført i 1974 – den 13/7 2023. Sommerhuset har tagbelægning af eternitplader, som er lagt i 2020. Klageren anmeldte den 18/4 2024, at skorstensinddækningen var utæt, og at skorstenen var fugtig indvendt. Den 9/10 2024 tilbød sel-skabet dækning til udskiftning af inddækningen i overensstemmelse med tilbuddet fra murermester² på 7.500 kr. Selskabet afviste dækning af følgeskaderne med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Klageren ønsker erstatning for samtlige udbedringsomkostninger i overensstemmelse med tilbuddet fra murermester¹.

Klageren har anført, at skaden på skorstenen hidrører fra mangelfuld inddækning, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende. Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at skorstensafdækning med afskalninger alene var en mindre alvorlig skade uden betydning for bygningens funktion. Klageren har anført, at det på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor der står, at "Det gamle tag var lidt utæt ved skorstenen. Dette er samtidig ved at tørre op. Der er lidt saltpeterudtræk, der kommer ud, men der er helt nyt tag udført af tømrer", ikke var anledning til at tro, at der var tale om egentlige konstruktionsfejl eller skjulte skader. Tre måneder efter overtagelsen, primo november 2023, foretog klageren en mindre pudsreparation og maling af skorstenen. Hen over vinteren 2023/2024 kunne det konstateres, at skorstenen ikke tørrede op, men at der tværtimod fortsat forekom fugt og saltpeterudtræk. De yderligere skader kan ikke tilskrives klagerens forhold eller manglende reaktion, idet skaderne stammer fra fugtindtrængning som følge af utilstrækkelig inddækning. Forholdene i tilstandsrapporten kan ikke ændre på, at følgeskaderne, herunder fugt og saltpeterudtræk, er forårsaget af den utilstrækkelige og mangelfulde inddækning. Den skade, som er nævnt i tilstands-

rapporten, er oplyst som udbedret. Havde denne skade reelt været udbedret, ville den midlertidige pudsreparation og maling m.v., som klageren allerede havde foretaget, have været tilstrækkelig. At der fortsat konstateres fugtproblemer dokumenterer, at den underliggende årsag – den mangelfulde inddækning – ikke var afhjulpet.

Selskabet har anført, at det er oplyst i tilstandsrapporten, at det gamle tag var utæt ved skorstenen, at der kom salpeterudtræk ud af skorstenen, som var ved at tørre op, at skorstensafdækningen var med afskalninger, og at murværket med brændeovnen indvendigt har afskalninger. Selskabet har anført, at klageren ikke kunne have haft en forventning om, at forholdet kunne udbedres ved overmaling. I forhold til de udvendige afskalninger har selskabet anført, at der ikke er tale om afskalninger, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og der er ikke afskalninger, som går ud over, hvad der er forventeligt henset til, at der er tale om en pudset skorsten, som er en udsat bygningsdel.

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren "gråt hus", at "skorstensafdækning er med afskalninger". Det fremgår, at "forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader". Det fremgår under sælgeroplysninger, at sælgeren på spørgsmålet "Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?" har svaret "Ja ... Det gamle tag var lidt utæt ved skorstenen, dette er stadig ved at tørre op, der er lidt saltpeterudtræk der kommer ud, men der er helt nyt tag udført af tømrer".

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 18/4 2024, at klageren den 14/4 2024 "kravlede på taget for at tjekke skorstenen, da skorstenen indvendigt var fugtig. Hvad er skaden? ... Utæt inddækning på skorsten. Der trænger vand ind som følge af utilstrækkeligt håndværker arbejde på skorstenen".

Det fremgår af tilbud fra murermeister2, dateret, at "hermed fremsendes tilbud på udbedring af inddækning omkring skorsten: *Demontering af nuværende inddækning, *Montering af ny sort fastflash, *Fremstilling, samt levering og montering af nye profiler til inddækning i zink, *Fugning af zinkprofiler. Pris inkl moms 7500 kr.".

Ankenævnet for Forsikring

12.

104662

Det fremgår af tilbud fra murermester1 af 24/8 2024 vedr. renovering af utæt skorsten, at "afdækning og opsætning af stillads. – Nedbrydning af løs puds og topafdækning. – Montering af skorsten samt slutpuds. – Montering af Topafdækning og regnhætte. – Oprydning og affald fjernes ... Pris: 28.200,00. *Ny skorstens inddækning. Inkl. materialer ... Pris: 7.500,00. *Materialer ... 4.183,00. *Miljøafgift ... 150,00 ... Total DKK: 50.041,25".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2024, at "vandindtrængning fra skorstensinddækning ... må tilskrives dårligt håndværk. I forbindelse med tagudskiftning er ny wakaflex inddækning på skorsten klæbet uden på oprindeligt indskud uden afslutning på toppen, hvorfor regnvand kan løbe bagom og videre ned i konstruktionen.' Samtidigt ses der at være et lille hul i Wakaflexsamling ved skorstenens nordøstlige hjørne. Tagudskiftning er foretaget 2020/2021 iht. skråfoto. Skorstensinddækning er håndværksmæssigt dårligt udført. Der ses følgeskade i form af lidt salpeterudslag på skorstenen i stuen. (også oplyst af sælger). Forholdet var til stede ved overtagelse".

Det fremgår af selskabets brev til klageren den 9/10 2024, at "ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning. Under besigtigelsen kunne det konstateres, at skorstensinddækningen over tag var udført uden indskud, og at der ved det nordøstlige hjørne var et mindre hul i Wakaflexen, hvorfor vand kunne trække ned ad skorstenen indvendigt ... Udbedringsmetoden er at udskifte Wakaflexen og etablere ny inddækning, som i fremsendte tilbud fra [murermester2]. Vedrørende fremsendte tilbud på murerarbejde kan der ikke tilbydes dækning da: Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 1, sælger har i tilstandsrapporten oplyst om indvendigt salpeterudslag, og ligeledes fremgår det af købsaftalens pkt. 11, at der i forhold til tilstandsrapportens anmærkninger er givet økonomisk compensation ved nedslag i købsprisen. På baggrund af tilbud fra [murermester2] kan erstatningen opgøres til 7.500 kr. inkl. moms".

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 forsikringsbetingelsernes punkt 3.5, at dækning 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.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, 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 rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.9, at forsikringen ikke dækker følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker også, at håndværksmæssige mangler/uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel, eller at bygningsdelen ikke er udført i overensstemmelse med lovgivningen eller producentanvisninger, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade i henhold til den tegnede basisdækning. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Ankenævnet for Forsikring

14.

104662

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved sommerhusets skorsten, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten og til den reparation, som selskabet har tilbudt at dække.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaderne på skorstenen efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelsen af 3/10 2024 har tilbudt at erstatte udgifterne til udskiftning af Wakaflex og etablering af ny inddækning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har påvist aktuelle egentlige bygningskader som følge af den manglende inddækning. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/10 2024, at der ses følgeskade i form af lidt salpeterudslag på skorstenen i stuen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at det med gråt hus er anført, at "skorstensafdækning er med afskalninger", og at sælgeren har oplyst, at "det gamle tag var lidt utæt ved skorstenen, dette er stadig ved at tørre op, der er lidt saltpeterudtræk der kommer ud".

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

15.

104662

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Twilhøj', is written in a cursive style.

Henrik Twilhøj