

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. april 2026 blev i sag nr. 104921:

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. I klageskema af 9/12 2025 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Sagen handler om, at jeg ved udskiftning af facadebeklædning i 2025 konstaterede et skjult konstruktionsforhold i form af indmuret bindingsværk og en nedbrudt trærem i ydervæggen på min ejendom ... Dette forhold har ikke været synligt ved købet og fremgår hverken af tilstandsrapport, sælgers oplysninger eller salgsopstillingen, hvor huset tværtimod er beskrevet som fuldmuret og totalrenoveret. Dansk Boligforsikring har afvist dækning med den begrundelse, at huset efter deres vurdering ikke er opført med bindingsværk, og at det konstaterede træværk alene er uden betydning. Denne forudsætning er imidlertid dokumenteret forkert gennem en fagmands undersøgelse, som viser et tydeligt og skjult bindingsværk, muret og pudset inde bag facaden, samt manglende ventilation og fugtphobning i konstruktionen.

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

Jeg ønsker, at Ankenævnet ændrer forsikringsselskabets afslag og anerkender, at det skjulte bindingsværk og den indmurede rem er dækningsberettigede forhold – samt at jeg får dækket udgifterne til udbedring, anslået til ca. 500.000 kr. Alternativt ønsker jeg sagen hjemvist til ny behandling med uvildig sagkyndig vurdering."

Klageren har i sagsfremstilling modtaget af nævnet 9/12 2025 bl.a. anført:

"Jeg klager over Dansk Boligforsikrings afslag på dækning i skadesag ... vedrørende skjult konstruktionsforhold i ydervæg på ejendommen ..., omfattet af ejerskifteforsikring ... Skaden blev opdaget 30.05.2025 og anmeldt 04.06.2025.

Ved udskiftning af facadebeklædning, opmuring af sokkel og montering af ny tagrende fjernede jeg facadebrædder og murværk på husets ydervæg. Herved kom en skjult trærem til syne øverst på gasbetonmuren. Det viste sig, at der i konstruktionen ligger rester af et tidligere bindingsværk, som er muret og pudset inde bag den nuværende facade.

Konstruktionen i facaderne består således reelt af bindingsværk med tavler udskiftet til gasbeton og stolper, der efterfølgende er lukket inde og dækket af et lag puds og brædebeklædning. På de to gavledele er tavlerne udskiftet med gasbeton, og over selve remmen har man bibeholdt det originale murværk, som er Flensborg-mursten.

I tilstandsrapporten beskrives ejendommen derimod som opført i massivt murværk. På side 22 står der om ydervægge: *'Massiv murværk, facader af træbeklædning'*, og gulvkonstruktionerne beskrives som beton, gulvkonstruktion med strøer og etageadskillelse af bjælkekonstruktion med massive trægulve. Under sælgers oplysninger på side 14, punkt *'Om- og tilbygninger'*, oplyser sælger, at huset er *'totalrenoveret fra 2005–2007, gulvvarme, nye gulve, nyt badeværelse, nyt køkken, 1. sal isoleret og udnyttet, nye vinduer, tilbygning inddraget.'*

Taget er desuden oplyst som nyt fra 2022.

Salgsopstillingen og billederne præsenterer huset som et moderne, gennemrenoveret murstenshus. Der er ingen steder nævnt bindingsværk eller indmuret træ i ydervægge. Jeg har derfor købt ejendommen i den klare tro, at huset var fuldmuret og moderniseret på en almindelig teknisk forsvarlig måde. At der nu konstateres indmuret bindingsværk bag murværk og puds – med efterfølgende træbeklædning uden ventilation – ligger helt uden for det, jeg som køber med rimelighed kunne forvente på baggrund af rapport og salgsopstilling.

Dansk Boligforsikring har i deres afgørelser af 12.06.2025, 26.07.2025 og 29.09.2025 afvist dækning med henvisning til, at huset efter deres opfattelse ikke er opført med bindingsværk, samt at det synlige træ alene skulle være overfladisk påvirket og uden konstruktiv betydning. De henviser blandt andet til lokalhistoriske fotos og antager på den baggrund, at huset altid har været med pudsede facader og massivt murværk.

Denne antagelse er nu dokumenteret forkert ved en sagkyndig erklæring fra [klagerens tømrermester], som har foretaget flere åbninger af facaden. Han beskriver, at husets vægkonstruktion består af tre lag: yderst en vandret brædebeklædning i klinkprofil, bagved den oprindelige ydervæg udført som bindingsværk, hvor tavlerne nogle steder er opmuret i de oprindelige gule Flensborg-mursten, andre steder på bygningen udskiftet med gasbetonelementer, og indervæggen er en forsatsvæg med isolering.

Bindingsværket er lukket inde med mørtel og puds. Ved en yderligere prøveboring et andet sted på facaden fandt han igen lertavler, oprindeligt bindingsværk, stolper og toprem, alt sammen pudset og dækket på samme måde. Han konstaterer samtidig manglende ventilation bag brædebeklædningen, som giver ophobning af fugt i den bagvedliggende konstruktion.

Det centrale i sagen er derfor, at forsikringsselskabet har baseret sit afslag på en forkert faktuel forudsætning – nemlig at der ikke findes bindingsværk – mens der nu foreligger klar sagkyndig dokumentation for, at der faktisk er bindingsværk, som er muret og pudset inde og dermed skjult. Samtidig viser tilstandsrapportens og salgsopstillingens formuleringer om *'massivt murværk'*, *'to-*

*talrenoveret*' og de viste moderne løsninger, at konstruktionen er præsenteret som et fuldmuret, gennemrenoveret hus.

Når sælger selv oplyser, at huset er totalrenoveret i perioden 2005–2007 med nye gulve, nyt køkken, nyt badeværelse, isoleret og udnyttet 1. sal og nye vinduer, må der have været omfattende indgreb i konstruktionen. Det taler stærkt for, at man i forbindelse med disse arbejder har været i berøring med væg- og tagkonstruktioner og dermed også med det oprindelige bindingsværk. Ikke desto mindre er bindingsværket hverken synligt i dag eller omtalt i rapporten. For mig som køber fremstår huset derfor som *'sminket'*: en ældre bindingsværkskonstruktion, som er skjult bag murværk, puds og træbeklædning på en måde, der giver indtryk af et fuldmuret, nyrenoveret hus.

Efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 dækker ejerskifteforsikringen udbedring af *'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'* Ved skade forstås blandt andet *'svækkelse 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.'* *'Nærliggende risiko for skade'* foreligger, hvis *'der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.'*

Den indmurede bindingsværkskonstruktion uden ventilation og med indelukket fugt er efter min opfattelse netop et sådant fysisk forhold, som giver nærliggende risiko for skade på både træ og tilstødende murværk, og som vil kræve omfattende tiltag for at afværge problemer over tid. Fagmandens beskrivelse af fugtphobning i konstruktionen understøtter dette.

Udbedring vil kræve omfattende åbning af facaderne, fjernelse af indkapslede træremme og bindingsværk, reetablering af korrekt vægkonstruktion med ventilation samt efterfølgende genopbygning af murværk og beklædning. Et groft overslag fra fagmanden indikerer, at udgifterne kan løbe op i ca. 500.000 kr., afhængigt af omfang og materialevalg. Dette viser både, at der er tale om et væsentligt forhold, og at risikoen for skade ikke kan afværges uden indgribende reparationer.

Punkt 3.5 forudsætter, at forholdet var til stede ved rapportens udarbejdelse eller er opstået før overtagelsen. Det er ubestridt, at bindingsværket og den indmurede rem er en del af husets oprindelige konstruktion og derfor har været til stede længe før handlen og tilstandsrapporten. At forholdet først bliver synligt, når facaden åbnes i 2025, ændrer ikke på, at det var til stede ved købet og blot var skjult. Kravet om, at skaden skal konstateres og anmeldes i forsikringstiden, er ligeledes opfyldt.

Efter punkt 4.1 er forhold, der er anført i tilstandsrapporten, ikke dækket, medmindre beskrivelsen er *'misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'* Her er der slet ingen omtale af bindingsværk, samtidig med at huset betegnes som massivt murværk og i salgsoptstilling og sælgeroplysninger beskrives som totalrenoveret. Jeg har derfor ikke haft nogen reel mulighed for at forstå, at jeg køber et hus med skjult, indmuret bindingsværk og en væsentlig anderledes vægkonstruktion end oplyst. Det er efter min vurdering en klart misvisende beskrivelse. Punkt 4.3 undtager bygningsdele, som var gjort utilgængelige ved eftersynet. Men i tilstandsrapporten står der udtrykkeligt, at ingen bygningsdele var gjort utilgængelige, og eftersynet skulle derfor have omfattet de relevante ydervægge i deres helhed. Punkt 4.6 om undtagelse for almindeligt slid og

vedligeholdelse er ikke relevant, da der er tale om et skjult konstruktionsforhold, ikke en vedligeholdelsesmæssig mangel.

Da huset efter sælgers oplysninger er totalrenoveret 2005–2007, og konstruktionerne efter dette arbejde fremstår som fuldmurede og tidssvarende, anmoder jeg desuden om, at Ankenævnet ser bort fra afskrivningstabellen. Når en bygningsdel er gennemgribende renoveret, må den i forsikringsmæssig henseende behandles som nyere. Det forhold, at skjulte ældre konstruktioner som bindingsværk stadig findes bag mur og puds, er i direkte modstrid med den renoveringstilstand, ejendommen er solgt under. Afskrivningstabellen bør derfor ikke reducere eventuel dækning.

Jeg har i processen flere gange anmodet selskabet om at foretage en grundig fysisk besigtigelse af det åbne vægparti netop for at få klarlagt omfang og konstruktion, men selskabet har fastholdt sin vurdering uden at forholde sig til de konkrete observationer og den efterfølgende faglige erklæring.

Med den samlede dokumentation – skadesanmeldelse, fotos og video, fagmandens erklæring, tilstandsrapport, salgsoptilling og korrespondance – mener jeg, at betingelserne for dækning efter punkt 3.1 og 3.5 er tydeligt opfyldt, og at undtagelserne i punkt 4.1, 4.3 og 4.6 ikke kan anvendes.

På denne baggrund anmoder jeg Ankenævnet for Forsikring om at ændre Dansk Boligforsikrings afgørelse og anerkende, at den skjulte bindingsværkskonstruktion – herunder den indmurede rem i ydervæggene og gavl – er et dækningsberettiget forhold efter ejerskifteforsikringen, alternativt at hjemvise sagen til fornyet behandling med uvildig sagkyndig vurdering."

Selskabet har den 3/2 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 indmuret bindingsværk og en nedbrudt toprem i ydervæggen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet hverken udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

## Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1893, den 12. maj 2021. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 6. april 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 4. juni 2025, og dermed over 4 år efter overtagelsen, anmeldte klager, at en trærem var porøs. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag B**.

Den 8. juli 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**.

Den 26. juli 2025 afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance med skadeafdelingen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 10. september 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Efterfølgende indhentede klager en udtalelse fra sin tømrer fra den 24. november 2025, som klager har fremlagt som bilag 6.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

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

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af en toprem i ydervæggen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 12. maj 2021 var forhold ved træremmen i ydervæggen, 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 1893. Ejendommen er opført med sadeltag og tagkonstruktion af hanebånds/manzardspær. Tagbelægningen er udført med eternitbølgeplader, skotrende.

DBF's konsulent oplyser (bilag C), at huset oprindeligt har haft massive ydermure uden yderligere beskyttelse. Senere renoveringer har tilføjet udvendig træbeklædning og indvendige forsatsvægge med isolering, hvilket har forbedret beskyttelsen mod fugt.

Konsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at topremnen alene er nedbrudt i overfladen og i mindre grad.

Konsulenten vurderer, at nedbrydningen sandsynligvis stammer fra perioden før de renoveringer, hvor huset var mere udsat for fugt. Massive ydermure kan danne kondens, især i ældre bygninger, hvilket kan fugte træværket og føre til råd og nedbrydning.

I den forbindelse vurderer konsulenten, at topremnen er den oprindelige fra husets opførelse i 1893.

Hertil oplyser konsulenten, at topremnen ikke er nedbrudt i en sådan grad, at den har mistet sin bæreevne. Dette betyder, at selvom der er tegn på tidligere mindre skader, er træværket stadig stærkt nok til at opretholde husets konstruktion stabil. Der er ingen skævheder, nedbøjninger, og tagkonstruktionen er også vurderet som intakt, hvilket yderligere understøtter husets stabilitet.

Klager har fremlagt en udtalelse fra sin tømrer (bilag 6). Tømreren oplyser, at problemet med indmuret bindingsværk er, at der kan ske opfugtning af konstruktionen med råd og svamp til følge.

DBF's konsulent har ikke målt unormal fugt på topremnen, og der ses ingen synlige følgeskader indvendigt. Hertil har konsulent ikke konstateret nogen former for alvorlige skader, som følge af placeringen af topremnen.

Når der hverken er målt unormal fugt i topremnen eller konstateret alvorlige skader, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 12. maj 2021 var forhold ved topremnen på ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

# Ankenævnet *for* Forsikring

6.

104921

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 9/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal hermed fremkomme med mit svar på Dansk Boligforsikrings (DBF) høringsvar.

## **Påstand/krav**

Jeg påstår, at Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende, at der foreligger et dækningsberettigende forhold efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, og at selskabets afslag er uberettiget. Subsidiært påstår jeg, at sagen hjemvises til fornyet behandling hos Dansk Boligforsikring på korrekt og fuldt oplyst grundlag, herunder med henblik på sagkyndig vurdering.

**Præcisering af salgs- og rapportgrundlaget (ingen bindingsværk ifølge materialet)** Ejendommen er i tilstandsrapporten beskrevet som opført i '**massivt murværk**'. På side 22 i tilstandsrapporten (Bilag 5) står der om ydervæggene: '*Ydervægge: Massiv murværk, facader af træbeklædning.*' En sådan beskrivelse indebærer, at der **ikke** forefindes bindingsværk i ydervæggene. Der er hverken i tilstandsrapporten eller i salgsgrundlaget angivet, at ejendommen indeholder bindingsværk eller indmuret træ i ydervæggene. Tværtimod er ejendommen gennemgående præsenteret som et fuldmuret og moderniseret hus. Købet er sket på dette grundlag. Det nu dokumenterede forhold – at ydervæggene i realiteten indeholder skjulte, indmurede trækonstruktioner (bindingsværk) – viser derfor, at sagen hviler på et **forkert og misvisende faktisk grundlag** om ejendommens konstruktion.

## **1. Sagens udgangspunkt**

Sagen angår, om DBF med rette har afvist dækning under ejerskifteforsikringen for forhold ved ejendommens ydervægskonstruktion. I den endelige afgørelse lægger DBF til grund, at der er tale om en murværkskonstruktion, at der alene er konstateret overfladisk nedbrydning af en trærem uden konstruktionsmæssig betydning, og at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade. Jeg gør gældende, at denne vurdering bygger på et forkert faktisk grundlag om ejendommens konstruktion, idet det nu er dokumenteret, at ydervæggene indeholder skjulte, indmurede trækonstruktioner (bindingsværk), og at konstruktionens opbygning i sig selv er skadesfremkaldende og indebærer nærliggende risiko for skade.

## **2. DBF opstiller en forkert og for snæver problemformulering**

DBF anfører, at jeg kræver dækning for 'udskiftning af en toprem'. Det er en misvisende indsnævring af sagen. Klagen angår ikke kun én trædel, men den samlede vægkonstruktion: at trækonstruktioner er lukket inde bag tætte lag uden ventilation og skjult bag en facade, der udadtil giver indtryk af en fuldmuret konstruktion. Det er denne opbygning, der er skadesfremkaldende, og som allerede har givet anledning til dokumenteret nedbrydning af træ.

## **3. DBF bygger på en forkert faktisk forudsætning om konstruktionen**

DBF lægger til grund, at huset oprindeligt har haft massive ydermure. Denne præmis er modbevist ved den sagkyndige erklæring fra [klagerens tømrermester] efter flere åbninger af facaden, som dokumenterer, at ydervæggene indeholder bindingsværk, delvist opmurede tavler/gasbeton, indmurede og pudsede stolper og remme samt manglende ventilation bag træbeklædningen.

## **4. 'Ingen målt fugt' er ikke det samme som 'ingen nærliggende risiko' – og målingen er metodisk misvisende**

DBF fremhæver, at der ikke er målt 'unormal fugt'. Det bemærkes hertil, at facaden var blevet åbnet ca. tre uger før DBF's besigtigelse, og at perioden forinden var præget af solrigt og tørt vejr.

Under sådanne forhold er det forventeligt, at overflader tørrer ud. En overflademåling siger derfor intet sikkert om den **indkapslede** konstruktion bagved.

Den anvendte overflademåling kan i praksis kun registrere fugt i de yderste få millimeter (typisk 2–3 mm) af materialet og er dermed **uegnet** til at vurdere fugtforhold i en lukket og indmuret trækonstruktion. Forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 omfatter også fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade. En konstruktion, hvor trækonstruktioner er muret og pudset inde og yderligere lukket af med træbeklædning uden ventilation, er en velkendt risikokonstruktion. Risiko vurderes ud fra **konstruktionens opbygning**, ikke alene et øjebliksbillede baseret på en overflademåling. At der allerede er konstateret nedbrydning i træ, understreger netop risikoen.

## 5. DBF's fokus på bæreevne bygger på en forkert præmis

DBF anfører, at topremnen ikke aktuelt har mistet bæreevne. Sagen angår imidlertid ikke, om en enkelt bygningsdel netop nu kan bære, men at ejendommen er solgt og vurderet som opført i 'massivt murværk', selv om der i realiteten findes skjulte, indmurede trækonstruktioner i ydervæggene.

## 6. Forholdet var til stede ved købet – det var blot skjult

DBF gør gældende, at der ikke er påvist, at der ved overtagelsen den 12. maj 2021 forelå skade eller nærliggende risiko. Der er imidlertid tale om et **skjult konstruktionsforhold**, som per definition har været til stede siden opførelsen/ombygningerne. At forholdet først afdækkes ved åbning af facaden, ændrer ikke på, at konstruktionen var der ved købet, var skjult, og var **forkert beskrevet** i tilstandsrapporten og salgsgrundlaget.

## 7. Afslag på uvildig undersøgelse og misforståelse af policens ordlyd

Den 25. september 2025 anmodede jeg DBF om, i overensstemmelse med policens bestemmelse om dækning af 'rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand', at få dækket udgiften til en fagmand, der kunne foretage en sagkyndig vurdering af forholdet. Den 29. september 2025 svarede DBF, at sådanne udgifter kun dækkes, hvis selskabet alligevel ender med at tilbyde dækning. Dette er **ikke** i overensstemmelse med betingelsernes ordlyd, hvorefter rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand kan dækkes, når udgifterne afholdes efter **forudgående aftale** med selskabet – netop med henblik på at få **afklaret**, om der foreligger et dækningsberettigende forhold. DBF har dermed afvist at medvirke til en sagkyndig, uvildig oplysning af sagen. Dette taler for **hjemvisning**.

## 8. Væsentlig værdiforringelse og nedsat brugbarhed

Den skjulte konstruktionsopbygning indebærer ikke alene en nærliggende risiko for skader, men medfører også en væsentlig **forringelse af ejendommens værdi og omsættelighed**. Ejendommen er solgt og vurderet som et hus i 'massivt murværk', dvs. uden trækonstruktioner i ydervæggene. En ejendom, hvor det efterfølgende viser sig, at der faktisk findes skjulte, indmurede trækonstruktioner i ydervæggene, vil åbenbart blive vurderet og prissat markant lavere på markedet og er samtidig forbundet med betydelige usikkerheder for en køber.

## 9. Sammenfatning

DBF's afslag bygger på en **forkert faktisk forudsætning** om ejendommens konstruktion og på en for snæver problemformulering, der reducerer sagen til én bygningsdel. Det er nu dokumenteret, at ydervæggene indeholder skjulte, indmurede trækonstruktioner, og at konstruktionens opbygning er skadesfremkaldende og indebærer nærliggende risiko for yderligere skader. På den bag-



grund foreligger der et dækningsberettigende forhold efter punkt 3.1 – subsidiært bør sagen hjemvises til fornyet behandling på korrekt og fuldt oplyst grundlag."

Selskabet har i brev af 27/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringssvar fra den 10. februar 2026.

Klager gør gældende, at alene den omstændighed, at der på side 22 i tilstandsrapporten i bygningsbeskrivelsen er beskrevet, at ydervægge er med massivt murværk, hvilket har vist sig ikke at være tilfældet, bør medvirke til dækning af det anmeldte forhold.

Som det fremgår i indledningen til den bygningssagkyndiges angivelse af bygningskonstruktioner, kan oplysningerne ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Klager kan derfor ikke forvente, at oplysningerne beskrevet af den bygningssagkyndige er korrekte.

Hertil fremgår det af vilkårenes pkt. 4.11, at klagers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen.

At bygningen er bygget op på anden vis end beskrevet i tilstandsrapporten er derfor ikke dækket af forsikringen. Klager gør gældende, at DBF's fugtmåling ikke er retvisende, idet der forud for besigtigelsen var åbnet op i tre uger.

DBF fastholder, at målingen er retvisende, når fugtmålingen harmonerer med, at der ikke er alvorlige skader i træværket. Hvis der havde været unormale fugtværdier på tidspunktet for åbningen af facaderne, ville der have været alvorlige skader i konstruktionen, hvilket ikke har vist sig at være tilfældet.

Set i forhold til, at der ikke er tegn på, at ejendommens facader er blevet moderniseret/ændret i nyere tid og opbygningen af facaden, som den forefindes i dag, derfor er af ældre dato, fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Endelig finder klager, at DBF skal dække omkostninger til sagkyndig bistand.

Jf. almindelig ankenævnspraksis, kan klager som udgangspunkt alene få dækket disse omkostninger, hvis bistanden medvirker til dækning af et anmeldt forhold, som DBF forudgående har afvist dækning af.

Når bistanden ikke har medvirket til dækning af en allerede afvist skade, fastholder DBF, at klagers udgifter til sagkyndig bistand ikke er dækket af forsikringen.

DBF har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

# Ankenævnet for Forsikring

10.

104921

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-  
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/4 2021 fremgår bl.a.:

**"Oplysninger til ejerskifteforsikring**

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

**BEBOELSE**

...

**Ydervægge** Massiv murværk, facader af træbeklædning."

Af skadesanmeldelse af 4/6 2025 fremgår bl.a.:

**"Hvad er årsagen til skaden?**

Indmuring af træværk

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

Over gasbeton-mur i ydervæg

**Hvordan blev skaden opdaget?**

I forbindelse med opmuring af sokkel og ny montering af ny tagrende fjerner jeg nogle facadebrædder og murværk og den øver rem kommer til syne.

**Beskrivelse af skaden**

Den nedbrudte træ-rem der er kommer til syne øverst på muren er fuldstændig porøs - og jeg tænker der risiko for sætning eller sammestyrtning. I tilstandsrapporten beskrives bygning som være bygget i massivt murværk og den rem der ligge øverst er en del af et gammelt bindingsværk."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/7 2025 fremgår bl.a.:

**"Anmeldt forhold omhandler:**

Toprem med nedbrudt træ.

...

Kunden har i forbindelse med udskiftning af træbeklædning på husets nordvestlige hjørne, opdaget at top remmen inde bagved har nedbrudt træ.

Årsagen til topremmens partielle nedbrydning er et forventeligt fænomen, når man tager husets alder og oprindelige konstruktion i betragtning. Huset, som blev opført i 1893, havde oprindeligt massive ydermure uden yderligere beskyttelse. Senere renoveringer har tilføjet udvendig træbeklædning og indvendige forsatsvægge med isolering, hvilket har forbedret beskyttelsen mod fugt.

Topremmen er alene nedbrudt i overfladen og i mindre grad.

Nedbrydningen stammer sandsynligvis fra perioden før disse renoveringer, hvor huset var mere udsat for fugt. Massive ydermure kan danne kondens, især i ældre bygninger, hvilket kan fugte træværket og føre til råd og nedbrydning.

Ved besigtigelsen blev det vurderet, at topremnen ikke er nedbrudt i en sådan grad, at den har mistet sin bæreevne. Dette betyder, at selvom der er tegn på tidligere mindre skader, er træværket stadig stærkt nok til at opretholde husets konstruktion stabil. Der er ingen skævheder, nedbøjninger og tagkonstruktionen er også vurderet som intakt, hvilket yderligere understøtter husets stabilitet.

Topremmen er fra ejendommen blev opført i år 1893.

Husets ydermure og konstruktion er udført som lovligt og som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Følgeskader:

Der måles ikke unormal fugt på topremnen og der ses ingen synlige følgeskader indvendigt.

## **Byggesag, digitale oplysninger, historik**

Intet relevant.

## **Observationer og målinger**

Udvendig

Foto 1

...

Oprindelige toprem bag facade-beklædning.

Foto 2

...

Der måles ikke unormal fugt på toprem.

...

Udvendig

Foto 3

...

Luftspalte mellem ydermur og facadebeklædning er ok.

Foto 4

...

Toprem er synlig bag facadebeklædningen.

...

## **Tilstandsrapport**

Ingen anmærkninger i tilstandsrapporten.

## **Udbedring og økonomi**

Ingen udbedringsmetode.

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

Okr.

Følgeskader:  
Ingen.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):  
Okr."

Af notat af 24/11 2025 fra klagerens tømrermester fremgår bl.a.:

"Ved udskiftningen af terrassedør i gavl på 1. sal D. 23 august 2024 konstaterede jeg husets væg konstruktion består af 3 typer vægge. Yderste lag består af vandret brædde klink profil, monteret på en 45\* regel. Næste væg er den oprindelige ydervæg, som er udført som bindingsværk. Dog med den hage at bindingsværket er lukket inde med en form for mørtel. Tavler er opmuret i de oprindelige lerstampet mursten. Indervæggen består af en forsatsvæg med isolering i.

Disse forhold blev meddelt kunden [klageren], som stod uforstående over for fakta, idet at han havde indtryk af at huset skulle være fuldmuret.

Problemet med indpudset bindingsværk er ophobning af fugt i trækonstruktionen, med råd og svamp til følge. Ved nærmere undersøgelse konstateres manglende ventilation bag brædde beklædningen, som så øger fugtophobningen i de bagved liggende konstruktioner.

D. 22 august foretog jeg en boreprøve anden steds på facaden, under overværelse af [klageren]. der fandt vi at lertavlerne var udskiftet med porrebeton, som var pudset op med noget der giver en hård skal. Hjørne stolpe og toprem i bindingsværket var ligeledes pudset op med samme puds type. det giver samme problemstilling ved. Ophobning af fugt i de bærende konstruktioner."

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.

...

**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.

#### 4.2

# Ankenævnet for Forsikring

13.

104921

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

## **4.11**

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnets sekretariat har gennemset et videoklip fremlagt af klageren.

### **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1893 – den 12/5 2021. Klageren anmeldte den 4/6 2025, at "I forbindelse med opmuring af sokkel og ny montering af ny tagrende fjerner jeg nogle facadebrædder og murværk og den øver rem kommer til syne", og at "den nedbrudte træ-rem der er kommer til syne øverst på muren er fuldstændig porøs - og jeg tænker der risiko for sætning eller sammestyrtning. I tilstandsrapporten beskrives bygning som være bygget i massivt murværk og den rem der ligger øverst er en del af et gammelt bindingsværk". Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af det skjulte bindingsværk og den indmurede rem til anslået cirka 500.000,00 kr. eller alternativt at sagen bliver hjemvist til ny behandling med en uvildig sagkyndig vurdering.

Klageren har anført, at det centrale i sagen er, at forsikringsselskabet har baseret sit afslag på en forkert faktuel forudsætning, nemlig at der ikke findes bindingsværk, mens der nu foreligger klar sagkyndig dokumentation for, at der faktisk er bindingsværk, som er muret og pudset inde og dermed skjult. Klageren har anført, at klagen angår den samlede vægkonstruktion – at trækonstruktioner er lukket inde bag tætte lag uden ventilation og skjult bag en facade, der udadtil giver indtryk af en fuldmuret konstruktion. Klageren har påpeget, at det er denne opbygning, der er skadesfremkaldende, og som allerede har givet anledning til dokumenteret nedbrydning af træ. Klageren har anført, at selskabet lægger til grund, at huset oprindeligt har haft massive ydermure, men at dette er modbevist ved den fremlagte sagkyndige erklæring fra klagerens

tømrmester efter flere åbninger af facaden, der dokumenterer, at ydervæggene indeholder bindingsværk, delvist opmurede tavler/gasbeton, indmurede og pudsede stolper og remme samt manglende ventilation bag træbeklædningen. Hvad angår, at selskabet fremhæver, at der ikke er målt "unormalt fugt", har klageren anført, at facaden blev åbnet cirka tre uger før selskabets besigtigelse, og at perioden forinden var præget af solrigt og tørt vejr. Under sådanne forhold er det forventeligt, at overflader tørrer ud. Klageren har anført, at en overflademåling derfor intet sikkert siger om den indkapslede konstruktion bagved. Den anvendte overflademåling kan i praksis kun registrere fugt i de yderste få millimeter (typisk 2–3 mm) af materialet og er dermed uegnet til at vurdere fugtforhold i en lukket og indmuret trækonstruktion. Klageren har henvist til, at forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 også omfatter fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade. En konstruktion, hvor trækonstruktioner er muret og pudset inde og yderligere lukket af med træbeklædning uden ventilation, er en velkendt risikokonstruktion. Risiko vurderes ud fra konstruktionens opbygning og ikke alene et øjebliksbillede baseret på en overflademåling. Klageren har anført, at den omstændighed, at der allerede er konstateret nedbrydning i træ, netop understreger risikoen. Hvad angår, at selskabet anfører, at topremnen ikke aktuelt har mistet sin bæreevne, har klageren påpeget, at sagen ikke angår om en enkelt bygningsdel netop nu kan bære, men at ejendommen er solgt og vurderet som opført i massivt murværk, selvom der i realiteten findes skjulte, indmurede trækonstruktioner i ydervæggene. Klageren har anført, at han har anmodet selskabet om at få dækket udgiften til, at en fagmand kan foretage en sagkyndig vurdering af forholdet, men at selskabet svarede, at de kun dækkede disse udgifter, hvis selskabet endte med at tilbyde dækning. Klageren har anført, at dette ikke er i overensstemmelse med betingelsernes ordlyd, hvorefter rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand kan dækkes, når udgifterne afholdes efter forudgående aftale med selskabet netop med henblik på at få afklaret, om der foreligger et dækningsberettigende forhold. Klageren har anført, at selskabet dermed har afvist at medvirke til en sagkyndig, uvildig oplysning af sagen. Klageren har anført, at den skjulte konstruktionsopbygning ikke alene indebærer en nærliggende risiko for skader, men også medfører væsentlig forringelse af ejendommens værdi og omsættelighed. Ejendommen er solgt og vurderet som et hus i "massivt murværk", dvs. uden trækonstruktioner i ydervæggene. En ejendom, hvor det efterfølgende viser

sig, at der faktisk findes skjulte, indmurede trækonstruktioner i ydervæggene, vil åbenbart blive vurderet og prissat markant lavere på markedet og er samtidig forbundet med betydelige usikkerheder for en køber.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved topremnen på ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke har målt unormal fugt på topremnen eller konstateret nogen former for alvorlige skader, som følge af placeringen af topremnen. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent ved sin besigtigelse alene har konstateret, at topremnen er lidt nedbrudt i overfladen, men i en grad, der er uden relevans for bæreevnen. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at nedbrydningen sandsynligvis stammer fra perioden før de renoveringer, hvor huset var mere udsat for fugt. Hvad angår, at klageren gør gældende, at der på side 22 i tilstandsrapporten i bygningsbeskrivelsen er beskrevet, at ydervægge er med massivt murværk, har selskabet påpeget, at dette ikke kan betragtes som en garanti. Selskabet har anført, at klageren derfor ikke kan forvente, at oplysningerne beskrevet af den bygningsagkyndige er korrekte. Selskabet har henvist til, at det tillige fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.11, at klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er dækket af forsikringen. Det er derfor ikke dækket af forsikringen, at bygningen er bygget op på anden vis, end det er beskrevet i tilstandsrapporten. Hvad angår, at klageren gør gældende, at selskabets fugtmåling ikke er retvisende, da der forud for besigtigelsen var åbnet op i tre uger, fastholder selskabet, at målingen er retvisende, når fugtmålingen harmonerer med, at der ikke er alvorlige skader i træværket. Hvis der havde været unormale fugtværdier på tidspunktet for åbningen af facaderne, ville der have været alvorlige skader i konstruktionen, hvilket ikke har vist sig at være tilfældet. Hvad angår, at klageren ønsker, at selskabet dækker omkostninger til sagkyndig bistand, har selskabet afvist med henvisning til, at klageren som udgangspunkt alene kan få dækket disse omkostninger, hvis bistan-

den medvirker til dækning af et anmeldt forhold, som selskabet forudgående har afvist dækning af.

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.

Hvad angår tilstandsrapportens "oplysninger til ejerskifteforsikring", bemærker nævnet, at disse er henvendt til ejerskifteforsikringsselskabet, og at oplysningerne heri ikke er en tilsikring, der kan støttes ret på. Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11, at forsikringen ikke dækker "Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten." Den omstændighed, at vægkonstruktionen er anderledes, end hvad der fremgår heraf eller salgsmaterialet i øvrigt, udgør således som udgangspunkt ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens basisdækning. Det afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved ejendommens ydervægskonstruktion, herunder at der indgår træværk i konstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at topremnen, der formentligt er fra 1893, "er nedbrudt i overfladen og i mindre grad." Det fremgår videre af besigtigelsesrapporten, at "Nedbrydningen stammer sandsynligvis fra perioden før disse renoveringer, hvor huset var mere udsat for fugt. Massive ydermure kan danne kondens, især i ældre bygninger, hvilket kan fugte træværket og føre til råd og nedbrydning. Ved besigtigelsen blev det vurderet, at topremnen ikke er nedbrudt i en sådan grad, at den har mistet sin bæreevne. Dette betyder, at selvom der er tegn på tidligere mindre skader, er træværket stadig



# Ankenævnet for Forsikring

17.

104921

stærkt nok til at opretholde husets konstruktion stabil. Der er ingen skævheder, nedbøjninger og tagkonstruktionen er også vurderet som intakt, hvilket yderligere understøtter husets stabilitet."

Nævnet har også lagt vægt på, at husets ydervægge i forbindelse med renoveringen er blevet beklædt med klinkbeklædning, og at der ikke er oplysninger, der understøtter, at der aktuelt sker skadelig fugtophobning i træværket i ydervæggene.

Efter sagens udfald og omstændigheder finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til, at der indhentes en uvildig sagkyndig vurdering.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand