Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 104980:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

LB Forsikring A/S
Amerika Plads 15
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har haft ejerskifteforsikring. I klageskema af 16/12 2025 har klageren[s advokat] bl.a. anført:

> "Skader i tagkonstruktion over 2 tilbygninger okt. 2015. LB beder ingeniørfirma om vurdering. Da øst tilbygningen blev lavet, havde man flyttet en valmet gavl væk fra huset uden at fjerne undertaget. Resultat – et lukket rum. Dette rum - "bør undersøges nærmere". Vi klagede allerede i 16 over at loftet over det lukkede rum sank. Vores påstand er, at man nok (undertaget var skåret op) kiggede ind i rummet, men ikke handlede på de fejl, der var lavet da man byggede til. Vores tømrer blev for et par uger færdig med vores nye tag. Da han gav tilbud, betingede han at han først skulle rette op på de fejl, som han kunne se i konstruktionen. Jeg har div. skriftlig kommunikation med deltagerne liggende og er parat til at give ord med på vejen.
> Vest tilbygningen blev lavet til alles tilfredshed. Jeg vedhæfter fotos fra arbejdet.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At LB betale for genopretningen af tagkonstruktionen og det nye loft i stuen. Jeg kan få min tømrer til at specificere.
> - og at de sender deres udsendte medarbejdere på et kursus i lod og vatter.
> Jeg har flere gange oplevet at høre dem sige, - det kan jeg ikke se, når jeg pegede på en rygning/tag der helt klart var sunket.
> Der er en lang snak om for korte søm. Den vil jeg gerne deltage i."

Selskabet har den 20/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Vi har modtaget klagen fra nævnet, som omhandler hvorvidt vi har været berettigede til at afvise yderligere dækning vedrørende problemer med vores medlems tagkonstruktion med henvisning til, at forholdet er forældet.

2. 104980

Vores medlem tegnede i 2005 en ejerskifteforsikring for en 10-årig periode. Vilkår nr. 45-8 var gældende. Forsikringen udløb ultimo 2015. Kort før udløb anmeldte vores medlem en skade i form af sætninger i tagkonstruktionen.

Forholdet blev besigtiget af vores taksator den 24/11 2015, som kunne konstatere, at der var nedbøjning i tagflade og lofter. Vores taksator iværksatte undersøgelse ved en ingeniør til belysning af konstruktionens bæreevne. Ingeniøren fremkom med notat af 3/12 2015.

Vi anerkendte at dække de forhold, der var nævnt i notatet og der blev indhentet to tilbud på udbedring. Ét fra en håndværker som vores medlem valgte at kontakte [håndværker 1] og ét fra en håndværker [håndværker2], som vores taksator kontaktede.

Da den af medlemmet valgte tømrers tilbud var billigst, godkendte vores taksator udbedring i henhold til tilbuddet. Han oplyste i den forbindelse vores medlem, at faktura skulle udstedes til vores medlem og godkendes af vores medlem før han sendte den til os. Vores taksator gjorde samtidig opmærksom på, at skulle der under udbedringen fremkomme uforudsete ting, som fordyrede reparationen, skulle taksator omgående kontaktes for godkendelse af merudgift.

Udbedringsarbejdet blev udført hen over sommeren 2016. Som det fremgår af vores medlems oplysninger og af besked af 19/10 2016 til taksator, bemærkede vores medlem allerede i forlængelse heraf, at der var forhold ved udbedringen, som vores medlem ikke var tilfreds med, idet han mente, at loftet hang. Vores taksator var dog af den opfattelse, at det ikke var mere end normalt. Vores medlem anfører, at han fik at vide, at det var noget, han måtte leve med.

Vi hørte herefter ikke yderligere fra vores medlem før han sendte mail af 12/2 2024, hvori han beskrev problemer med sin tagkonstruktion, som han havde levet med siden han fik udbedret forholdet vedrørende tagkonstruktionen på ejerskifteforsikring.

På baggrund af vores medlems henvendelse af 12/2 2024, og da vi havde svært ved at danne os et fuldstændigt overblik over, hvad det drejede sig om, da vi ikke længere lå inde med de fuldstændige oplysninger om ejerskifteforsikringen og skaden, besøgte vores taksator medlemmet den 23/4 2024. Vores taksator, som besigtigede det anmeldte forhold den 23/4 2024, forholdt sig også til, om der var tale om en skade, som kunne dækkes på den tegnede husforsikring.

Af besigtigelsesrapporten, som blev sendt til medlemmet den 29/4 2024, fremgår det at forholdet vedrørende ejerskifteforsikringen var forældet. Vores taksator kunne ikke i øvrigt konstatere forhold, som kunne være dækket af den almindelige husforsikring, da hængende lofter og smuldret undertag vurderes at være sket over tid og dermed ikke pludselige. Problemet med undertaget var over den oprindelige bygning, mens problemet med loft var over udestuen, som er i tilbygning fra 1985.

Vores medlem kontaktede os herefter igen i november 2025, hvor han var ved at få nye tagsten og undertag på huset. Vores taksator oplyste, at skaden var afvist med henvisning til forældelse, men for at få overblik over, om henvendelsen vedrørte dette forhold, bad vores taksator om at få tilsendt oplysninger om skaden fra 2015/2016 samt fotos af tagkonstruktionen. Vores medlem oplyste i den forbindelse, at den vestlige rygning var sunket mere og mere gennem årene. Han oply-

ste nu også, at der manglede spær, idet afstanden mellem dem var for stor, hvilket han mente, at taksator skulle have set tidligere.

Vores taksator nåede herefter ikke at foretage sig yderligere i sagen, før vores medlem klagede til nævnet.

Vores vurdering
Først og fremmest skal vi gøre opmærksom på, at det henset til hvor gammel sagen er, er begrænset, hvad vi har af akter på sagen.

Som vi forstår vores medlems klage til nævnet, er der tale om reklamation over udbedringen/opgørelsen af en skade på vores medlems ejerskifteforsikring vedrørende loft/tag, som hang. Selve udbedringen blev foretaget i 2016 af en tømrer, som vores medlem indgik aftale med. Som vores medlem beskriver, kunne han allerede umiddelbart efter udbedringen i 2016 konstatere, at loftet i stuen hang, men vores taksator afviste at forholdet havde nogen betydning, og skaden blev afsluttet.

Vores medlem levede med det, mens loftet gradvist kom til at hænge mere og mere. Også rygningen har vores medlem været opmærksom på, er sunket mere og mere gennem årene. Først i februar 2024 kontaktede han os igen, hvor vi afviste dækning med henvisning til, at der var indtrådt forældelse.

Efter en fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde, at forholdet omkring den i 2015 anmeldte ejerskifteskade, allerede var forældet, da han kontaktede os igen i 2024.

Vi finder det i øvrigt ikke sandsynliggjort, at der er begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med sagsbehandlingen i 2015/2016. Vi har anerkendt dækning i overensstemmelse med det indhentede ingeniørnotat, som ligger til grund for det tilbud vores medlem fik indhentet fra [håndværker1]. At vores undersøgelser og vurderinger på daværende tidspunkt ikke skulle have været gode nok eller skulle kunne kritiseres i en sådan grad, at vi på den baggrund skulle ifalde ansvar, har vores medlem ikke sandsynliggjort. Vores taksator der foretog besigtigelse i 2024 vurderer, at årsagen til at loftet hænger er, at sømmene der er brugt, er for korte, der er brugt for få søm, eller de er sat med for stor afstand. Er der tale om udførelsesfejl ved udbedringen må vi påpege, at vi ikke hæfter for arbejdet udført af den håndværker, som vores medlem har entreret med. Vi skal i den forbindelse påpege, at vi ikke var involveret i udbedringsprocessen eller førte tilsyn med noget arbejde. Vi gjorde derimod opmærksom på, at vi skulle orienteres, hvis der under udbedringen, blev konstateret nye ting, der ville fordyre reparationen.

Vores medlem har senest (i 2025) opdaget forhold ved taget, som han mener, skulle være dækket af ejerskifteforsikringen - han har anført at spærafstanden er for stor. Som anført ovenfor, gør vi gældende, at der er indtrådt forældelse. Vi bemærker i øvrigt, at ejerskifteforsikringen udløb i 2015, og at det er et krav i henhold til vilkårene, at skader konstateres og anmeldes i forsikringstiden, jf. punkt 3.10. Vi bemærker også, at det er et krav, at forholdet skal udgøre en skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, det vil sige i 2005 for mere end 20 år siden. At vores medlem nu konstaterer forhold ved tagkonstruktionen i forbindelse med udskiftning af tag og undertag, kan således ikke anmeldes på den for længst ophørte ejerskifteforsikring, ligesom vi heller ikke finder det sandsynliggjort, at de konstaterede forhold opfyldte skadebegrebet på overtagelsestidspunktet.

> Vi har i øvrigt heller ikke længere adgang til tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 14/3 2026 til nævnet uddybet, hvilke fejl, der er konstateret i hovedbygningen og tilbygningens konstruktion, som han kræver dækning for over ejerskifteforsikringen. Klageren anfører også, at der ikke er indtrådt forældelse af hans krav mod selskabet, og at "Jeg har anset det for, at være et forhold imellem LB og tilbudsgiveren. Det er jo LB der vælger hvilket af tilbuddene, der skal gælde og betaler regningen. Regningen har jeg heller aldrig set. [håndværker1] har fortalt mig at hans tilbud lå omkring 200.000 kr. for arbejdet med de to tilbygninger og at [håndværker2] lå ca. 100.00 over hans."

Selskabet har i brev af 26/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er selvfølgelig fuldt forståeligt at vores medlem efter så lang tid ikke kan huske det, men vi gør opmærksom på, at det tilbud [håndværker1] fremkom med i sin tid også blev delt med vores medlem fra vores taksator via Scalepoint den 17/5 2016:
> ”Hej [klager].
> Jeg sender hermed de 2 fremsendte tilbud.
> Som du kan se, er din tømrer betydelig billigere end [håndværker2].
> Forsikringen dækker udbedringen iht. tilbud dd. 14. april 2016 fra [håndværker1]. Jeg har informeret han mundtlig, men du må gerne kontakte ham for at aftale tid for udbedring.
> Vedr. faktura.
> ”Fakturer vedr. skader skal altid udstedes til forsikringstager med påført skade nr.
> …
> Faktura skal altid godkendes af forsikringstager, inden den kan indsendes til betaling.
> Betalingsfrist: 21 dage fra godkendt faktura er modtaget.
> Indsendelse fra forsikringstager kan ske elektronisk til …, med påført skade nr. i emnefeltet.
> I mail noteres at faktura er godkendt til betaling.
> Skulle der under udbedring fremkomme uforudsete ting, som fordyrer reparationen, skal taksator omgående kontaktes for godkendelse af merudgift.
> I modsat fald forholder forsikringen sig ret til ikke at honorere merudgiften.”
> Vi fremsender en opkrævning på selvrisiko 10.000 kr.
> Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakt mig.”
>
> Vi gør for god orden skyld også opmærksom på, at det ingeniørnotat, der lå til grund for udbedringen, blev sendt til vores medlem den 14/3 2016.
> Vi bemærker igen, at de forhold ved taget, som vores medlem mener er konstruktionsfejl ikke længere kan anmeldes på ejerskifteforsikringen, hvor det er et krav for dækning, at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden. At der i det hele taget skulle være tale om forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen i 2005, er heller ikke sandsynliggjort.
> Vi henviser også til, at vores medlems indsigelser om vores håndtering af skaden i 2015/2016 er forældet. Vores medlem har været i besiddelse af det ingeniørnotat, der blev udarbejdet i forbin-

> delse med anmeldelse af skaden, samt tilbuddet der lå til grund for udbedringen og har løbende set på sit tag, som efter hans oplysninger er sunket mere og mere gennem årene."

I brev af 11/4 2026 til nævnet har klageren yderligere kommenteret sagen og har bl.a. fastholdt, at hans krav ikke er forældet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren tegnede i 2005 en ejerskifteforsikring for en 10-årig periode. Kort før udløb anmeldte klageren bl.a. nedbøjning i tagflade og lofter. På baggrund af et indhentet ingeniørnotat anerkendte selskabet dækning. Der blev i indhentet to tilbud på udbedring. Ét fra en håndværker som klageren kontaktede [håndværker 1] og ét fra en håndværker [håndværker2], som selskabets taksator kontaktede. Da klagerens håndværker var billigst, forestod denne udbedringen. I forlængelse af udbedringen i 2016 anførte klageren, at der var forhold ved udbedringen, som han ikke var tilfreds med, idet han mente, at loftet hang. Selskabet afviste yderligere dækning.

Klageren rettede ved mail af 12/2 2024, på ny henvendelse til selskabet, hvor han anførte, at der fortsat var problemer med bl.a. tagkonstruktionen.

Selskabet besigtigede forholdet og konstaterede, at der ikke var forhold, som kunne dækkes under klagerens husejerforsikring. Hvad angik eventuelle krav mod ejerskifteforsikringen anførte selskabet, at disse var forældede.

Klageren har over for nævnet anført, at han ønsker, "At LB betaler for genopretningen af tagkonstruktionen og det nye loft i stuen. Jeg kan få min tømrer til at specificere. - og at de sender deres udsendte medarbejdere på et kursus i lod og vatter. Jeg har flere gange oplevet at høre dem sige, - det kan

jeg ikke se, når jeg pegede på en rygning/tag der helt klart var sunket. Der er en lang snak om for korte søm. Den vil jeg gerne deltage i." Klageren har redegjort for de forhold, han mener selskabet skal dække, og har anført, at der ikke er indtrådt forældelse af hans krav.

Selskabet har over for nævnet anført at lægge til grund, at klagen vedrører reklamation over udbedringen/opgørelsen af skaden i 2016. Selskabet har anført, at klageren indgik aftale med [håndværker1], hvorfor selskabet ikke hæfter for fejl eller mangler ved det udførte arbejde. Hvad angår eventuelle nye forhold eller forhold i øvrigt har selskabet anført, at der er indtrådt forældelse, og at det er et krav i henhold til vilkårene, at skader konstateres og anmeldes i forsikringstiden, jf. punkt 3.10.

Fejl og mangler ved det udførte arbejde af [håndværker1]

Nævnet bemærker, at et forsikringsselskabs forpligtelse i forbindelse med en dækningsberettigende bygningsskade består i at opgøre en forsikringserstatning og udbetale i takt med udbedringen, og at selskabet som udgangspunkt ikke har noget ansvar for udførelsen af reparationen. Selskabets rolle i skadeudbedringen kan imidlertid efter omstændighederne medføre, at selskabet har pådraget sig et ansvar for udførelsen af reparationsarbejdet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at selskabets rolle i skadeudbedringen, der blev forestået af [håndværker1], som klageren havde valgt, af de skader som selskabet anerkendte som dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen i 2015-2016 har været af en sådan karakter, at selskabet har overtaget bygherreansvaret og har pådraget sig et ansvar for eventuelle fejl og mangler ved udførelsen af reparationsarbejdet. Nævnet har derfor allerede på dette grundlag ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for afhjælpningen af eventuelle fejl og mangler ved arbejdet.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabets taksators brev til klageren af 17/5 2016, som selskabet har gengivet i sit brev til nævnet af 26/3 2026, efter sit indhold ikke understøtter, at selskabet skulle have overtaget bygherreansvaret.

7. 104980

Øvrige krav

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, og forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., at hvis en skade er anmeldt til selskabet inden forældelsesfristens udløb, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til, tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet. Nævnet bemærker at tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt. løber sideløbende med den almindelige 3-årsfrist.

Nævnet finder, at den almindelige 3-årsfrist for klagerens eventuelle krav ikke kan regnes fra et senere tidspunkt end tidspunktet for anmeldelsen og bygningsundersøgelsen i 2015-2016. Nævnet finder desuden, at den 1-årige frist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 (efter afvisning), senest løber fra selskabets tilsagn om at dække en del af skaden i 2015-2016, idet øvrige forhold må anses som afviste. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerens eventuelle krav var forældede på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet den 16/12 2025. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Hvad angår eventuelle nye forhold, der er konstateret og anmeldt efter forsikringens udløb i 2015, bemærker nævnet, at disse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.10.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

8. 104980

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings