

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 105242:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 28/1 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg klager over Dansk Boligforsikring A/S' afvisning af dækning under min ejerskifteforsikring vedrørende omfattende rådskader i en hævet træterrasse fastgjort til huset.

Terrassen er udført i gulvniveau, fastgjort til bygningen på to sider og anvendes som integreret adgangsflade fra beboelsen. Skaden var ikke synlig ved købet og blev konstateret kort efter overtagelsen.

Forsikringsselskabet har afvist dækning med den begrundelse, at terrassen ikke anses som en del af bygningen og ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Jeg er uenig i denne vurdering og gør gældende, at afgørelsen bygger på en for snæver og inkonsistent fortolkning, som undergraver forbrugerbeskyttelsen i huseftersynsordningen. Den fulde klage med argumentation og bilag er vedhæftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at Dansk Boligforsikring anerkender, at den hævede træterrasse er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at sagen hjemvises til fornyet behandling med henblik på dækning af de konstaterede rådskader."

I klage modtaget af nævnet den 28/1 2026 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagens baggrund

Klager har tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S i forbindelse med køb af ovennævnte ejendom. Kort tid efter overtagelsen konstaterede klager omfattende rådskader i den hævede træterrasse mod syd.

Terrassen er fastgjort til bygningen på to sider via fastskruet trærem i murværket og er udført i samme niveau som gulvet i beboelsen. Skaden var ikke synlig ved købet og kunne ikke konstateres uden destruktiv adgang.

Dansk Boligforsikring har afvist dækning med den begrundelse, at terrassen ikke anses som en del af bygningen og dermed ikke er omfattet af huseftersynsordningen eller ejerskifteforsikringen. Denne afgørelse påklages.

2. Overordnet klagepunkt

Det gøres gældende, at Dansk Boligforsikring har anvendt en for snæver og selvskabt fortolkning af begrebet konstruktiv sammenbygning, som:

- ikke har hjemmel i bekendtgørelsen om dækningsomfang
- ikke følger huseftersynsordningens formål
- og som undergraver den forbrugerbeskyttelse, ejerskifteordningen er etableret for

3. Modstridende og inkonsistent argumentation (tidsmæssig sammenblanding)

Selskabet tillægger det betydning, at terrassen er opført efter hovedbygningen (efter 1994), og anvender dette som argument for, at terrassen ikke kan være en del af bygningen. Samtidig vurderes dækningsspørgsmålet efter regler og praksis, der gælder på tidspunktet for ejerskifteforsikringens tegning.

Disse to tidshorisonter sammenblandes uden retligt grundlag. Der findes ingen regel i bekendtgørelsen, huseftersynsordningen eller Ankenævnets praksis, som fastslår, at en bygningsdel skal være oprindelig for at være omfattet.

At terrassen er opført senere kan alene have betydning for vurdering af alder og levetid – ikke for, om den kan klassificeres som bygningsdel.

4. Fejlagtig definition af 'konstruktiv sammenbygning'

Selskabet anfører, at terrassen ikke er konstruktivt sammenbygget, fordi den kan demonteres uden skade på hovedbygningen.

Dette kriterium findes hverken i bekendtgørelsen, huseftersynsordningen eller praksis. Det relevante kriterium er, om konstruktionen er fysisk og funktionelt integreret i bygningen.

Selskabet har selv lagt til grund, at terrassen:

- er fastgjort til bygningen på to sider
- bærer bjælkelag via rem fastgjort i mur
- er udført i gulvniveau og anvendes som adgangsflade

På den baggrund kan terrassen ikke sidestilles med et fritstående haveanlæg.

5. Manglende omtale i tilstandsrapporten er ikke afgørende

Selskabet lægger vægt på, at terrassen ikke er særskilt omtalt i tilstandsrapporten. Det gøres gældende, at dette ikke kan tillægges afgørende betydning. Tilstandsrapporten er ikke en udtømmende registrering af alle bygningsdele, men en visuel gennemgang af synlige forhold. Skjulte konstruktioner under terrassebrædder kan ikke forventes konstateret. Fravær af omtale kan derfor ikke sidestilles med, at terrassen ikke er en del af bygningen.

6. Sammenhængende praksis i to handler (2023 og 2025)

Det bemærkes, at den hævdede træterrasse heller ikke er undtaget i den tilstandsrapport, som sælger købte ejendommen ud fra i 2023.

I to på hinanden følgende tilstandsrapporter (2023 og 2025) er terrassen:

- ikke undtaget fra eftersynet
- ikke markeret som utilgængelig
- ikke særskilt klassificeret som et anlæg uden for bygningen

Terrassen omtales i begge rapporter indirekte som reference i relation til bygningens ydre (fx sokkel og tagrender), uden forbehold.

Dette understøtter, at hverken køber i 2023 eller køber i 2025 har haft mulighed for at vide eller forudsætte, at terrassen skulle være undtaget fra huseftersynsordningen. En sådan undtagelse er først gjort gældende bagudrettet efter konstatering af skade.

7. Forbrugerbeskyttelse og hensigten med huseftersynsordningen

Som køber har klager alene haft adgang til:

- tilstandsrapport
- elinstallationsrapport
- ejerskifteforsikringens dækningsbeskrivelse

Der fremgik ingen forbehold for terrassen.

En hævet terrasse, fastgjort til bygningen og udført i gulvniveau, fremstår for en almindelig køber som en integreret del af huset. Hvis sådanne konstruktioner efterfølgende kan erklæres 'uden for huseftersynet', uden forudgående oplysning eller teknisk vurdering, undergraves hensigten med huseftersynsordningen og den forbrugerbeskyttelse, ordningen er etableret for.

8. Afvisning uden teknisk besigtigelse

På trods af uenighed om konstruktionens karakter og betydning har selskabet afvist dækning uden teknisk besigtigelse, selvom der er enighed om:

- fastgørelse til bygningen
- bærende funktion
- omfattende råd i konstruktionen

Det gøres gældende, at en så indgribende klassifikation ikke kan foretages uden en egentlig teknisk vurdering.

9. Påstand

Det gøres på den baggrund gældende, at:

1. Den hævede træterrasse må anses som en del af bygningen
2. Terrassen dermed er omfattet af huseftersynsordningen
3. Skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang

Klager anmoder Ankenævnet om at tilsidesætte Dansk Boligforsikrings afgørelse og hjemvise sagen til fornyet behandling, alternativt fastslå at forholdet er dækningsberettiget."

Selskabet har den 17/3 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 råd i en træterrasse, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at terrassen ikke er en del af den forsikrede bygning.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1945, den 1. september 2025. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 5. marts 2025. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 8. oktober 2025 anmelder klager råd i bærende trækonstruktion under hævet terrasse. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 13. november 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 28. november 2025 afviser DBF dækning da terrassen ikke vurderes at være en del af bygningen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 21. januar 2026 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 anerkende, at træterrassen er en del af bygningen og, at de konstaterede råds-kader dækkes.

Der er tale om en ejendom opført i 1945 med en tilbygning (vinkel) fra 1994. På et tidspunkt efter opførelsen af tilbygningen er der i hjørnet mellem de to bygninger udført en hævet træterrasse. DBF har besigtiget terrassen d. 13. november 2025, og det bekræftes ved besigtigelsen, at der flere steder kan konstateres nedbrud i den bærende trækonstruktion. Terrassen er udført med terrassebrædder i hårdt træ påskruet et bjælkelag af trykimprægneret træ, som dels er fastgjort til træremme, der er skruet fast i ydermuren, og dels hviler på punktfundamenter.

Konstruktionen er en sædvanlig opbygning af en udendørs træterrasse, og det vurderes, at råds-kader er en følge af almindelig nedslidning og manglende vedligehold. Alderen på terrassen kendes ikke. Den ses med sikkerhed på luftfotos fra 2010, og er dermed mellem 15 og 30 år gammel. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger eller anmærkninger om terrassen. Det er selska-

bets vurdering, at det havde været muligt at anmærke rådskader og løse skruer, hvis terrassen var blevet gennemgået af den bygningssagkyndige.

Terrassen er delvist placeret ovenpå en ældre hævet fliseterrasse. I dag er der nogenlunde niveaufri adgang fra husets havedør ud på terrassen, hvor der formentligt tidligere har været et trin ned til den ældre terrasse. DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at terrassen er opført længe efter huset og det, at man har fastgjort terrassen udenpå bygningen med skruer og rawplugs, ikke kan betragtes som en konstruktiv sammenbygning. Det vil være uden konstruktiv betydning for bygningen, hvis man valgte at fjerne terrassen. Som terrassen er udført, udgør den naturligt adgangsvejen til og fra havedøren, men terrassen kan ikke siges at være nødvendig for adgangen til huset, da hoveddøren er placeret på den anden side af huset. Det gøres gældende, at fritliggende udendørs terrasser ikke er omfattet af huseftersynsordningen, medmindre de på en særlig måde er indbyggede/konstruktivt sammenbyggede med bygningen.

Dette må kræve, at terrassen enten er udført som en integreret del af den oprindelige bygning eller, at udførelsen af træterrassen har krævet konstruktive ændringer i en eksisterende bygning. De remme, der er med til at bære bjælkelaget, er monteret udenpå bygningerne med skruer, hvilket ikke kan betegnes som en 'konstruktiv sammenbygning'. Der henvises Ankenævnets kendelse nr. 86.899.

Havde det været tanken, at sådanne terrasser skulle være omfattet af forsikringsdækningen, ville det desuden have været naturligt, at der var en afskrivningstabel for en sådan konstruktion. En velvedligeholdt træterrasse udført i trykimprægneret træ vil typisk have en levetid på ca. 25 år.

Klagers krav bør afvises, da terrassen ikke er meddækket, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 24/3 2026 bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i Dansk Boligforsikrings vurdering af, at den pågældende terrasse ikke udgør en del af bygningen.

Det afgørende i sagen er efter min opfattelse ikke en snæver teknisk vurdering af konstruktionen, men hvordan en almindelig køber med rimelighed kan forstå og forvente, at ejerskifteforsikringen dækker.

Terrassen fremstår som en integreret del af boligen:

- den er udført i niveau med huset
- den er direkte adgang fra beboelsen
- den er vist i salgsmaterialet som en del af ejendommen
- og den er ikke undtaget eller særskilt bemærket i tilstandsrapporten

Der er således intet i det materiale, som køber modtager, der indikerer, at terrassen skulle være en konstruktion uden for bygningen eller uden for forsikringens dækningsområde.

Hvis en sådan konstruktion efterfølgende kan anses som 'uden for bygningen', uden at dette fremgår af tilstandsrapporten eller det øvrige aftalegrundlag, vil det efter min opfattelse være

uforeneligt med huseftersynsordningens formål og den forbrugerbeskyttelse, ordningen skal sikre.

Jeg bemærker endvidere, at terrassen ikke er en fritstående konstruktion, men er fastgjort til bygningen via bærende elementer monteret på ydermur/sokkel og fungerer som en integreret del af boligens anvendelse.

Dansk Boligforsikring bestrider ikke, at der foreligger omfattende råd i den bærende konstruktion, men afviser alene dækning med henvisning til klassifikationen af terrassen.

Efter min opfattelse foreligger der i bedste fald en reel tvivl om, hvorvidt terrassen skal anses som en del af bygningen. I en sådan situation bør hensynet til forbrugerbeskyttelse og ordningens gennemsigtighed tillægges afgørende vægt.

På den baggrund fastholder jeg, at terrassen må anses som en del af bygningen og dermed være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 25/8 2023 og tilstandsrapport af 5/3 2025 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 8/10 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 15-09-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Skaden blev opdaget for ca. tre uger siden, da vi satte havemøbler op på terrassen. Vi bemærkede, at flere terrassebrædder lå løst, og at konstruktionen gav efter, når man trådte på den. Ved nærmere eftersyn kunne vi løfte nogle af brædderne og konstatere, at træet i den bærende konstruktion under er gennemråddent. Skaden var ikke synlig ved overtagelsen og har sandsynligvis udviklet sig skjult under brædderne.

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

Råd i bærende trækonstruktion under hævet terrasse ved spisestue, fastgjort til husets to ydervægge.

Hvad er årsagen til skaden?

Skjult fugtindtrængning i konstruktionen har over tid medført råd i bærende trædele under terrassen.

Beskrivelse af skaden

Skaden blev konstateret den 15. september i den hævede træterrasse, som er fastgjort til husets to ydervægge ud for spisestuen mod haven. Terrassen er ca. 1 meter over terræn og fremgår af ejendommens plantegning. Flere terrassebrædder lå løst, og konstruktionen gav efter ved belastning. Ved fjernelse af enkelte brædder blev det konstateret, at træet i de bærende dele (bjælker og remme) er kraftigt angrebet af råd. Skaden har udviklet sig skjult under brædderne og var ikke synlig ved besigtigelsen, ej heller nævnt i tilstandsrapporten. Råddet vurderes at skyldes fugtind-

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

105242

trængning og manglende ventilation i konstruktionen over længere tid. Der er tale om en skjult byggeskade i en integreret bygningsdel omfattet af ejerskifteforsikringen.

Er skaden anmeldt til husforsikringen?

Nej"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/11 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Bærende konstruktion til terrassen er påvirket af fugt.

...

Konklusion

I forbindelse med at FT skal sætte havemøbler på terrassen, observerer FT at flere terrassebrædder er løse og at konstruktionen giver efter når man træder på den. Ved nærmere eftersyn, konstaterer FT at den bærende konstruktion er rådnen.

På besigtigelsestidspunktet kan det konstateres at flere terrassebrædder er løse.

Efter at have fjernet et terrassebræt under rækværket, kan det konstateres at underliggende strøer har været påvirket af fugt og er delvist nedbrudt/råddent.

Langs sokkel i begge retninger, er der monteret en underliggende strø. Der er ikke observeret bolthoveder for fastgørelse i soklen. Der er monteret vinkelbeslag for fastholdelse af den underliggende strø-konstruktion, hvor den er monteret vinkelret.

Årsag til at den underliggende konstruktion er nedbrudt, må tilskrives manglende vedligehold og forventet ælde.

Alder på træterrassen vurderes at være 15 år+.

Det vurderes at være udført som lovligt og som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Anmeldte forhold eller årsag var tilsted ved overtagelse.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Jf. billeder på Dingeo.dk ses terrassen i 2010.

...

Tilstandsrapport

Ingen anmærkninger."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Forsikringens dækningsomfang

...

2.2 Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1945 og med en tilbygning der ifølge de to fremlagte tilstandsrapporters sælgeroplysninger er fra enten 1994 eller 1996 – den 1/9 2025. Klageren anmeldte den 8/10 2025 "råd i bærende trækonstruktion under hævet terrasse ved spisestue, fastgjort til husets to ydervægge". Klageren ønsker, at selskabet anerkender, at træterrassen er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at sagen hjemvises til fornyet behandling med henblik på dækning af de konstaterede rådkader.

Klageren har anført, at terrassen er udført i gulvniveau, er fastgjort til bygningen på to sider og anvendes som integreret adgangsflade fra beboelsen. Selskabets afvisning med henvisning til, at terrassen ikke er en del af bygningen og derfor ikke er omfattet af huseftersynsordningen, bygger på en for snæver og inkonsistent fortolkning, som undergraver forbrugerbeskyttelsen i huseftersynsordningen. Hvad angår, at selskabet tillægger det betydning, at terrassen er opført efter hovedbygningen (efter 1994), og anvender dette som argument for, at terrassen ikke kan være en del af bygningen, har klageren anført, at der ikke findes en regel i bekendtgørelsen, huseftersynsordningen eller nævnets praksis, der fastslår, at en bygningsdel skal være oprindelig for at være omfattet. At terrassen er opført senere, kan alene have betydning for vurderingen af alder og levetid – og ikke for, om den kan klassificeres som bygningsdel. Hvad angår, at selskabet anfører, at terrassen ikke er konstruktivt sammenbygget, fordi den kan demonteres uden skade på hovedbygningen, har klageren påpeget, at dette kriterium heller ikke findes i bekendtgørelsen, huseftersynsordningen eller praksis. Det relevante kriterium er, om konstruktionen er fysisk og funktionelt integreret i bygningen. Klageren har henvist til, at selskabet selv har lagt til grund, at terrassen er fastgjort til bygningen på to sider, bærer bjælkelaget via en rem fastgjort i muren, er udført i gulvniveau og anvendes som adgangsflade. Terrassen kan ikke sidestilles med et fritstående haveanlæg, og den fremstår for en almindelig køber som en integreret del af huset. Klageren har anført, at hvis sådanne konstruktioner efterfølgende kan erklæres "uden for huseftersynet" uden forudgående oplysning eller teknisk vurdering, undergraves hensigten med huseftersynsordningen og forbrugerbeskyttelsen heri.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at terrassen ikke er meddækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. Selskabet har anført, at terrassen udgør en naturlig adgangsvej til og fra havedøren, men at terrassen ikke kan siges at være nødvendig for adgangen til huset, da hoveddøren er placeret på den anden side af huset. Selskabet har anført, at fritliggende, udendørs terrasser ikke er omfattet af huseftersynsordningen, medmindre de på en særlig måde er indbyggede/konstruktivt sammenbyggede med bygningen. Dette må kræve, at terrassen enten er udført som en integreret del af den oprindelige bygning, eller at udførelsen af træterrassen har krævet konstruktive ændringer i en eksisterende bygning. Selskabet har anført, at de remme, der er med til at bære bjælkelaget, er monteret uden på bygningerne med skruer, hvilket ikke udgør "konstruktiv sammenbygning".

Nævnet bemærker, at det efter nævnets praksis må afgøres ved en konkret vurdering, om en terrasse op ad en bygning kan anses for en del af bygningen – og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde – eller om terrassen er en selvstændig konstruktion uden for bygningen. Der lægges efter praksis blandt andet vægt på, om terrassen er konstruktivt sammenbygget med bygningen i øvrigt, om terrassen er en del af bygningens naturlige adgangsvej, og om terrassen er senere opført op ad en allerede eksisterende bygning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at terrassen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke – som sagen foreligger oplyst – kan lægges til grund, at træterrassen er sådan konstruktivt sammenbygget med bygningen, at terrassen må anses for en del af bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier af ejendommen og på, at det på baggrund af disse må lægges til grund, at der er to andre adgangsveje til huset ud over via træterrassen.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

105242

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke kan konkluderes, at terrassen har eksisteret siden opførelsen af tilbygningen.

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