

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2026 blev i sag nr. 105339:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 5/2 2026 har klageren bl.a. anført:

"Jeg klager hermed over Alm. Brand Forsikrings endelige afslag (dateret 24. januar 2026) på dækning under min ejerskifteforsikring med skadenr. ...

Sagen vedrører en række alvorlige fejl og installationer i min ejendoms kloaksystem, som stammer fra en ombygning i 2016, før jeg overtog ejendommen den 3. maj 2023. Fejlene var skjulte og ikke nævnt i tilstandsrapporten. Jeg opdagede dem kun som følge af et rotteangreb i december 2025.

Min husforsikring, ..., har anerkendt og dækker udbedringen af de direkte rørskader (utætheder, brud etc.). [Husforsikringens] uvildige taksator ([kloakfirma]) har dog samtidig fastslået, at en række af fejlene er 'oprindelige konstruktionsfejl' og 'dårligt udført arbejde'. Disse fejl afviser [husforsikringen] at dække, da de er mangler, der var til stede ved overtagelsen.

Alm. Brand afviser at dække disse konstruktionsfejl med den begrundelse, at min basisdækning kun omfatter skader 'indenfor husets fundament'. Jeg mener, at Alm. Brands afslag er uberettiget og i strid med formålet med en ejerskifteforsikring. En ejerskifteforsikring skal netop dække skjulte fejl og mangler ved den faste ejendom, som eksisterede på overtagelsestidspunktet. Kloaksystemet er en fundamental og integreret del af ejendommen, og en defekt kloak udgør en alvorlig mangel, uanset om den fysisk er placeret under eller uden for soklen.

At en uvildig taksator, udpeget af et andet forsikringsselskab, har kategoriseret fejlene som en ejerskiftesag, understreger urimeligheden i Alm. Brands afslag.

Tidslinje over Sagens Forløb

3. maj 2023: Jeg overtager ejendommen ...

15. december 2025: Opdager tegn på rotter i teknikrum (fotodokumentation haves).

16. december 2025: Kontakter kommunens rottebekæmpelse, som opsætter fælder.

17. december 2025: En rotte fanges. Jeg bestiller omgående en TV-inspektion af kloakken.

29. december 2025: TV-inspektion udføres og dokumenterer adskillige alvorlige fejl (Klasse 3 og 4), herunder rørbrud og forskudte samlinger.

30. december 2025: Modtager TV-inspektionsrapporten.

31. december 2025: Skaden anmeldes til både min husforsikring (...) og min ejerskifteforsikring (Alm. Brand).

3. januar 2026: Alm. Brand afviser dækning med henvisning til, at skaden er uden for fundamentet.

27. januar 2026: Jeg gør indsigelse mod Alm. Brands afslag og fremsender yderligere dokumentation.

23. januar 2026: Taksator fra [kloakfirmaet] (udpeget af [husforsikringen]) besigtiger skaden. Han bekræfter, at en række fejl er 'oprindelige konstruktionsfejl'.

25. januar 2026: [Husforsikringen] godkender dækning af de direkte rørskader, men afviser at dække konstruktionsfejlene.

26. januar 2026: Jeg modtager et specificeret tilbud fra [kloakfirmaet] på udbedring af konstruktionsfejlene for 52.931,25 kr.

5. februar 2026: Alm. Brand fastholder deres afslag i en ny mail.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg anmoder Ankenævnet om at pålægge Alm. Brand at anerkende deres dækningspligt og refundere mine udgifter på 52.931,25 kr. inkl. moms til udbedring af disse konstruktionsfejl, jf. vedhæftede tilbud fra [kloakfirmaet]."

Selskabet har den 16/4 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende konstaterede fejl på kloaksystemet.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klageren er omfattet af en ejerskifteforsikring med basis dækning gældende fra den 3. maj 2023.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som bilag A.

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 2. januar 2026 om skader i husets kloaksystem, som blev konstateret i forbindelse med rotter i teknikrummet.

Skadesanmeldelse er fremlagt som bilag B.

Den 2. januar 2026 meddelte selskabet følgende:

'Hej [klageren]

Tak for din anmeldelse.

*Af fremsendte rapport kan det ses, at hele kloakinstallationen er undersøgt.
Den tegnet ejerskifteforsikring er tegnet med basis dækning, hvorfor denne alene dækker skader som var tilstede inden overtagelsen af ejendommen og som ligger indenfor husets fundament.*

Af fremsendte kan jeg ikke se, at der er konstateret skader indvendigt, som også var tilstede inden overtagelsen af huset.

Jeg vil derfor anbefale, at du anmelder forholdet til din husforsikring, hvis du hos dem har tegnet dækning for skadedyr og kloakledning.'

Klager var uenig i selskabets vurdering og skrev den 27. januar 2026 følgende:

'Kære [selskabets medarbejder],

I forlængelse af din mail, vil jeg gerne erklære mig uegning i jeres afslag, og jeg fremsender hermed yderligere dokumentation i sagen.

Min husforsikring, ..., har nu behandlet sagen. Som det fremgår af den vedhæftede besigtigelsesrapport fra deres taksator ([kloakfirmaet]) samt deres afgørelse, dækker de udbedringen af de direkte rørskader.

Taksatoren konkluderer dog samtidig, at en række af problemerne skyldes 'Dårligt udført arbejde' i forbindelse med en tidligere ombygning. Disse oprindelige konstruktionsfejl afviser min husforsikring at dække, da det er mangler, der var til stede ved overtagelsen.

Da min ejerskifteforsikring netop dækker skjulte fejl, mangler og ulovlige installationer, anmoder jeg jer hermed om at dække udgiften til udbedring af disse punkter.

Jeg har vedhæftet et specificeret tilbud fra [VVS-firma] på 56.875 kr. inkl. moms, som udelukkende omhandler disse konstruktionsfejl.

Jeg ser frem til jeres godkendelse og dækning af dette beløb.

Med venlig hilsen

[klageren].

Hertil besvarede selskabet følgende:

'Hej [klageren]

Tak for fremsendte.

Du har tegnet en ejerskifteforsikring med basis dækning som nævnt tidligere.

En basis dækning dækker alene indenfor husets fundament.

Af fremsendte tilbud, er der alene tale om forhold som ligger udenfor huset, hvorfor det er udenfor forsikringens dækningsområde.

Vi kan alene af den grund ikke hjælpe med dækning af det fremsendte.'

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.1.1 fremgår følgende omkring forsikringens dækningsomfang, jf. bilag A, s. 11:

'2.1.1 Bygninger

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

De i pkt. 2.2.1 og pkt. 2.2.3 nævnte dækninger gælder dog ikke for de bygninger, som det af tilstandsrapporten fremgår ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige.'

Endvidere fremgår følgende af betingelsernes punkt 2.2 under hvad dækkes, jf. bilag A, s. 11-12:

'2.2.1 Skader

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

'2.2.3 VVS-installationer

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde sin vurdering af, at klageren ikke er berettiget til dækning for det anmeldte forhold.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Klager har gjort gældende, at kloaksystemet er en fundamental og integreret del af ejendommen, og at en defekt kloak udgør en alvorlig mangel, uanset om den fysisk er placeret under eller uden for soklen.

Klager har hertil fremlagt et tilbud fra [vvs-firma] på i alt 52.931,25 kr. inkl. moms og som indebærer en udbedring af spulebrød, vandlås på sandfangsbrønd samt nedløb fra tag ført på spulebrønd. Derudover har kloakfirmaet vedlagt fotos fra de pågældende brønde, som alle kan ses at være placeret uden for ejendommens fundament.

Det er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringens basisdækning, at der er tale om forhold ved de forsikrede bygninger. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen, hvilket er defineret i betingelsernes punkt 2.2.1 samt 2.2.3, hvor det fremgår, at forsikringen alene dækker forhold 'ved bygningerne'.

Selskabet bemærker endvidere, at dækningen for VVS-forhold i betingelsernes punkt 2.2.3 alene dækker en udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger til ydersiden af bygningens fundament samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Dækningen omfatter således ikke kloakeringsforhold uden for ejendommen.

På det foreliggende grundlag fastholder selskabet, at en udbedring af det fremsendte tilbud anses for at udgøre et forhold uden for bygningens fundament, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning."

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

105339

Ankenævnet for Forsikring

6.

105339

Klageren har i brev af 2/6 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder mit krav om dækning af 52.931,25 kr. inkl. moms og anmoder Ankenævnet om at pålægge Alm. Brand Forsikring A/S at anerkende dækningspligten, idet:

1.

Konstruktionsfejlene udgør fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, jf. betingelsernes punkt 2.2.1. Risikoen er allerede realiseret i form af rotter i teknikrummet.

2.

Punkt 2.2.1 indeholder ingen geografisk begrænsning svarende til punkt 2.2.3. Selskabets forsøg på at indlæse en sådan begrænsning i punkt 2.2.1 er uden hjemmel i betingelserne.

3.

Fejlene var skjulte og oprindelige, fremgik ikke af tilstandsrapporten, og er konstateret og anmeldt i forsikringstiden, jf. punkt 2.1.3.

4.

Eventuel tvivl om fortolkningen af betingelserne bør komme mig som forbruger til gode i overensstemmelse med uklarhedsreglen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af besigtigelsesrapport fra kloakfirmaet af 23/1 2026, der er indhentet af klagerens husforsikring:

"Generelt

Forfatter:	[kloakfirma]
Besigtigelsesdato:	23-01-2026 08:00
Dækning:	Delvist dækket
Årsag til afgørelse:	FS 3/4 RB 4 Ikke dækket af forsikringen. 1. Brønd 1 skal vendes 2. Montering af ny sandfangsbrønd ved 1.2 3. Montering af indvendige nedføringer i brønd 2 på spildevand 4. Montering af sf brønd ved 1.4 - 1.3
Regres:	Nej
Kommentar til regres:	<i>Ikke angivet</i>
Reparation startet:	Nej

Skadebeskrivelse

1. Opgravning ved gren 1.6 (fs4), udskiftning af rørstykke.
2. Opgravning ved 1.1. udskiftning af rørstykke, opgravede arealer reetableres
3. Afpropning af død ledning med skader ved gammel installation (br2) Kontrol før afpropning med rottestopprop
4. Afpropning af ledning 2.1 i brønd 2 kontrol før afpropning
5. Rens og kontrol tv før demontering af Wc for montering af grenrørsforstærkning mod 2.9

Ankenævnet for Forsikring

7.

105339

6. Demontering af hegn for at få maskinen ind i baghave"

Det fremgår bl.a. af tilbud fra kloakfirmaet af 27/1 2026, der er indhentet af klageren:

"TILBUD

Arbejdsbeskrivelse:

1. Brønd 1 skal vendes
2. Montering af ny sandfangsbrønd ved 1.2
3. Montering af indvendige nedføringer i brønd 2 på spildevand
4. Montering af sf brønd ved 1.4 - 1.3
5. Reetablering efter opgravninger.

Tilbud er alene for arbejde, der er for kundens egen regning.

Tilbuddet indeholder ikke arbejde, der er omfattet af forsikringsskaden.

Tilbuddet omfatter følgende:

Beskrivelse	Antal	Stk. pris	Sum
Kloakarbejde	1	22.200,00	22.200,00
Materiel / Maskiner	1	3.000,00	3.000,00
Materialer	1	15.783,00	15.783,00
Jord og affaldshåndtering	1	780,00	780,00
Miljøtillæg	1	582,00	582,00
Subtotal			42.345,00
Moms (25%)			10.586,25
Total			kr 52.931,25

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.1 Forsikringens dækningsomfang

2.1.1 Bygninger

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

De i pkt. 2.2.1 og pkt. 2.2.3 nævnte dækninger gælder dog ikke for de bygninger, som det af tilstandsrapporten fremgår ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

...

2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.2.3 VVS-installationer

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os."

Nævnet har videre fået forelagt fotos af ejendommen og plantegning af grunden.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1943. Klageren overtog ejendommen den 3/5 2023. Den 31/12 2025 anmeldte klageren skader i kloaksystem, som blev konstateret i forbindelse med rotter i teknikrummet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der ligger uden for huset. Klageren ønsker dækning af udgift på 52.931,25 kr. inkl. moms til udbedring af konstruktionsfejl i overensstemmelse med tilbud af 27/1 2026.

Klageren har anført, at sagen vedrører en række alvorlige fejl og installationer i kloaksystemet, som stammer fra en ombygning i 2016. Husforsikringen har anerkendt at dække udbedringen af de direkte rørskader, og husforsikringens taksator har fastslået, at en række af fejlene er oprindelige konstruktionsfejl. Kloaksystemet er en fundamental og integreret del af ejendommen, og en defekt kloak udgør ifølge klageren en alvorlig mangel, uanset om den fysisk er placeret under eller uden for soklen. Klageren har anført, at konstruktionsfejlene udgør fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, og at forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1 ikke indeholder en geografisk begrænsning svarende til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.3. Selskabets forsøg på at indlæse en sådan begrænsning i forsik-

ringsbetingelsernes punkt 2.2.1 er uden hjemmel i betingelserne, og eventuel tvivl om fortolkningen af forsikringsbetingelserne bør komme ham som forbruger til gode.

Selskabet har anført, at forhold uden for bygningen er ikke omfattet af forsikringen, hvilket fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1 og punkt 2.2.3, og at en udbedring i henhold til det fremsendte tilbud vedrører forhold uden for bygningens fundament.

Det fremgår af arbejdsbeskrivelsen i tilbuddet fra kloakfirmaet af 27/1 2026, der er indhentet af klageren, at følgende skal udbedres: "1. Brønd 1 skal vendes. 2. Montering af ny sandfangsbrønd ved 1.2. 3. Montering af indvendige nedføringer i brønd 2 på spildevand. 4. Montering af sf brønd ved 1.4 - 1.3. 5. Reetablering efter opgravninger. Tilbud er alene for arbejde, der er for kundens egen regning. Tilbuddet indeholder ikke arbejde, der er omfattet af forsikringsskaden".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, 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, revnedannelse, 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 skader' 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 2.2.3, at "Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer".

Ankenævnet for Forsikring

10.

105339

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der er indtrådt en dækningsberettigede forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilbuddet fra kloakfirmaet vedrører brønde, der ud fra tegningsmaterialet ses placeret uden for bygningen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.3, at vvs-dækningen kun omfatter vvs-installationer til og med ydersiden af fundamentet. Nævnet henviser til sagerne 94987, 101863 og 102073.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck