

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 105516:

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 2/3 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Skadetoen er også ukendt, da det stammer fra da sælger lavede taget, omkring efterår 2023.

Jeg har sloges med DBF i snart to år, og løbende fået dem til modvilligt at dække skaden ved mit tag samt følgeskader.

Jeg har lavet en klage for lang tid siden, hvorefter jeg har været i kontakt med en klageansvarlig ved navn Herefter var der lidt mere gød i sagen, og vi kom et stykke videre.

Vi er nu nået til det absolut sidste på sagen, som gælder malerarbejdet. Her vil DBF nu ikke dække maling af de fulde flader, såkaldt 'hjørne til hjørne', ved henvisning til en klausul om mindre kosmetiske forskelle i policen.

Den klausul skal dog fortolkes som, at man ikke maler hele rum. Hvilket jeg heller ikke beder om. Men jeg vil have at der males fulde flader, da det ellers vil give meget synlige og væsentlige forskelle.

Jeg mener bestemt at jeg har ret i, at DBF ikke kan slippe afsted med at dække 'pletmaling'. Se f.eks. ankenævnsafgørelse 100042, hvor der netop ikke gives medhold til dækning af hele rum, men til hjørne-til-hjørnemaling. Endda for en forsikring med en lignende klausul om kosmetiske forskelle.

Herudover vil de heller ikke dække maling og spartling i et område i gangen, hvor skaden er, fordi vi senere har valgt at blænde en dør i området. Døren der er blændet starter 5 cm fra hjørne, hvor der har været givet tilsagn til dækning af sanering og rep 50cm ind på væggen, så der er naturligvis et overlap her. Dette overlap mener jeg falder under skaden, da skaden er opstået længe før vi valgte at blænde døren, og området derfor, inkl. den dørkarm der nu er væk, skulle saneres og repareres. Jeg vil argumentere for, at DBF endda slipper billigere ved at skulle dække spartel af 45 cm væg, frem for hvis de skulle dække at en dørkarm blev pillet ned, saneret, repareret, sat tilbage og malet igen.

Jeg har klaget over afslaget, og fik efter næsten 3 uger endeligt et ligegyldigt svar. Herefter har jeg svaret på afslaget, vedhæftet afgørelse 100042, og sagt at jeg ville melde det til ankenævnet hvis jeg ikke fik svar efter en uge. Dette fører os til denne klage.

Jeg vedhæfter korrespondance med klagen, men jeg har mange flere korrespondancer fra hele forløbet. Dem sender jeg naturligvis også gerne, hvis I har behov for dem. Men jeg føler at sagen her er lige til højrebenet, da der er præcedens i andre afgørelser om, at der skal gives dækning til maling af hjørne-til hjørne.

Det er en sag der har varet i to år, og jeg er blevet syltet af DBF igennem hele forløbet. De tager konsekvens 3 uger om at svare, man bliver så træt! Jeg har udelukkende haft held til at få dækning på de indledende ting, fordi jeg har rådført mig hos fagmænd som arbejder med vandskader og skimmelsvamp til daglig. Hvis jeg ikke havde adgang til disse eksterne rådgivere, havde DBF formentlig lykkedes med at spise mig af med ingenting. Så jeg vil egentlig også, sekundært, klage over, at de behandler én som skidt, og at det lader til, at deres direkte forretningsgang er, at afvise alt, og håbe at man giver op. Det burde ikke være lovligt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå dækning for det fulde malertilbud sendt til selskabet, dog fratrukket et mindre beløb for en hjørneskinne i en lysning, som jeg ikke havde set at maleren havde taget med i sit tilbud. Det kan ikke være mange kr. som den ene hjørneskinne koster."

Selskabet har den 8/4 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 opgørelse af afsluttende malerreparation ifm. dækket skade vedrørende utæthed ved en skorsten. Klager gør krav på dækning af en malerfaktura som væsentligt overstiger den nødvendige malerreparation af indvendige følgeskader. DBF gør gældende at eventuelle kosmetiske forhold ikke dækkes af forsikringen.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1937, den 31. december 2023. Ejendommen er bebyggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 20. oktober 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 23. april 2024 anmelder klager en utæthed fra taget ved inddækningen omkring skorstenen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 6. juni 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 26. juni 2024 har DBF dækket en reparation af taget, **bilag E**. Der har efterfølgende været en længere korrespondance mellem DBF og klager vedrørende klagers forventninger til, at der skulle være tale om et nyt tag, hvilket klager mente fremgik af salgsopstillingen. Korrespondancen er umiddelbart uden betydning for nærværende klage og fremlægges derfor ikke.

DBF har opgjort erstatningen vedrørende udbedring af taget iht. et af klager indhentet tilbud, og efterfølgende udbetalt erstatning med kr. 15.000 efter fradrag af selvrisiko. Der er ikke klaget over denne del af erstatningsopgørelsen.

Efter udbetalingen af erstatningen vedrørende den udvendige reparation, opstod der uenighed vedrørende udbedringen af følgeskader. Korrespondancen mellem klager og skadeafdelingen fremlægges som **bilag F**.

Sagen overgik til DBF's interne klageafdeling, som foranledigede en genbesigtigelse med henblik på at få afdækket behovet for udbedring af følgeskader. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag G**.

Efter yderligere åbning af loft, blev der udarbejdet et tillægsnotat, **bilag H**. DBF har meddelt dækning iht. det fastlagte omfang og der er udbetalt erstatning vedrørende indvendige reparationer med i alt kr. 64.780 iht. fakturaer, **bilag I**.

Uenigheden er opstået ifm. klagers fremsendelse af tilbud vedrørende malerarbejde, som væsentligt overstiger, hvad malerreparationen af de udbedrede områder normalt vil koste, **bilag J**.

Sagen er derfor påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Klager anerkender ikke, at der alene udbetales erstatning vedrørende den nødvendige malerreparation af de udbedrede områder, dvs. i alt 12 – 14 kvm væg/loft, og ønsker ikke at medvirke til at få tilbuddet udspecificeret.

Klager ønsker desuden ikke at medvirke til en udspecificering af udgifter, som vedrører klagers egen renovering/ombygning, se **bilag K**.

Klager har fremsendt en faktura på kr. 26.625 (**bilag L**), og heraf har DBF dækket med kr. 10.000, da det ikke har været muligt at få fakturaen udspecificeret.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække den fulde udgift iht. tilbud fra maler, i alt kr. 32.375 inkl. moms.

Beløbet inkluderer maling af hele vægge og lofter i området omkring skorstenen i stue og gang, herunder også det spartel- og malerarbejde, der naturligt vil være i forbindelse med, at der er etableret ny åbning mellem stue og køkken, og døren mellem stue og gang er blændet. Klager mener at have krav på at få malet hele vægge og lofter uanset, at det fugtskadede areal kun udgør en ubetydelig del af væg-/loftsarealet i gang/stue.

DBF kan ikke bekræfte, at der skulle findes regler om, at man som forsikringstager har krav på at få dækket mere end, hvad der er nødvendigt til skadens udbedring.

Det er derimod selskabets opfattelse, at forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6 indebærer, at man som forsikringstager må acceptere, at der efter reparation kan være mindre kosmetiske forskelle mellem det erstattede og det eksisterende.

Om der skal dækkes hele flader eller kun en mindre reparation afhænger normalt af det areal, der skal repareres. Udgør det kun en mindre del af det samlede areal tilbydes almindeligvis en reparation, men er der tale om et større areal (fx 50 % eller mere), vil det være naturligt at dække en hel flade.

I dette tilfælde er der tale om en ubetydelig del af samlede areal, i et hjørne af stuen hhv. gangen, og det fastholdes derfor, at erstatningen skal opgøres ud fra prisen på malerbehandling af det reparerede areal svarende til 12 – 14 kvm. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at normalpris på spartling og maling af en væg er ca. kr. 400 – kr. 500 pr. kvm.

Det gøres desuden gældende, at klager selv skal betale for det arbejde, som må anses at være en naturlig del af den planlagte ombygning. Det er således selskabets opfattelse, at det følger af forsikringstagers almindelige forpligtelse til at begrænse sit tab, at man selv afholder sådanne planlagte udbedringsomkostninger, før man kan gøre krav på forsikringsdækning.

De udgifter klager havde planlagt at skulle afholde til spartling og maling af den ny døråbning, og til det nye stykke væg, hvor der tidligere var en dør, udgør ikke økonomiske tab, som kan indgå i ejerskifteforsikringens erstatningsopgørelse. Klager oplyser, at de udover den faktura som kræves dækket, selv har afholdt yderligere udgifter til maleren, men nægter at fremsende disse fakturaer til brug for sagsbehandlingen.

Da klager ikke ønsker at oplyse sagen yderligere og, da det udbetalte beløb på kr. 10.000 må anses at være fuldt tilstrækkeligt til, at klager kan få spartlet og malerbehandlet det beskadigede/reparerede areal, er der ikke grundlag for, at klager kan kræve yderligere dækning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 21/4 2026 bl.a. anført:

"DBF har redegjort for store dele af sagen i deres svar.

Jeg vil herunder forsøge kort at opsummere hvad jeg mener, uenigheden bunder i (todelt).

Jeg vil også særligt bemærke, at DBF siger at vi ikke kan finde en god løsning nu hvor Ankenævnet er inddraget. Det virker suspækt. Som jeg skriver i korrespondancen til DBF, så kunne jeg altid bare annullere AN-sagen, hvis vi fandt en fornuftig løsning. Der har ikke været villighed til dette.

DBF mener ikke, at der skal dækkes maling hjørne-til-hjørne. Det mener jeg at der skal, da det er helt sædvanlig praksis. Alt andet vil kunne ses meget tydeligt. DBF forsøger at dække sig ind under en klausul, men den mener jeg ikke kan gøres gældende her. Denne klausul sørger for at f.eks. ikke hele rum males, se bilag 'Udpluk af afgørelse 100042', som viser netop dette. DBF mener at min maler er for dyr. Jeg har medgivet, at det er min fejl at jeg godkendte malerens tilbud uden accept fra DBF. DBF mener at 10.000 er nok til at dække det dækkede malerarbejde. Det mener jeg er helt urealistisk lavt - maleren har grundet tørretid været på adressen hele 6 gange og brugt mange timer. Jeg vil ikke engang tro, at det overhovedet er realistisk at få en håndværker til at stille på adressen 6 gange for 10.000. Jeg har forsøgt at få DBF til at komme med et realistisk 'modbud' for hvad en maler ville skulle have for arbejdet. Her har jeg intet fået retur.

Jeg vil derfor bede Ankenævnet om at 1) afgøre om jeg har ret i, at der skal dækkes maling af hjørne-til-hjørne og 2) afgøre om min maler har været for dyr og, i så fald, komme med et realistisk bud på hvad en maler så skulle have kostet for arbejdet.

Herunder har jeg kommentarer til udpluk af DBF's svar:

'Klager ønsker desuden ikke at medvirke til en udspecificering af udgifter, som vedrører klagers egen renovering/ombygning, se bilag K.'

- Jeg har specificeret gentagne gange, at der i tilbuddet fra maleren (justeret for hjørneskinner) ikke indgår dele der vedrører egen renovering. Se mailkorrespondance.

'Klager har fremsendt en faktura på kr. 26.625 (bilag L), og heraf har DBF dækket med kr. 10.000, da det ikke har været muligt at få fakturaen udspecificeret.'

Jeg har, se mailkorrespondance, sagt at 10.000 er alt for lavt i forhold til det af maleren udførte arbejde. Han har været på adressen 6 dage. Jeg vil gerne høre om en håndværker som overhovedet vil stille på adressen 6 gange for det beløb. Jeg har skrevet til DBF, at det er min fejl at jeg godkendte malerens tilbud uden at få det godkendt først. Jeg har herefter bedt DBF om et, realistisk, bud på hvad udbedringen ville koste, hvis man mener at beløbet fra min maler er for dyrt. Her skriver jeg realistisk, fordi jeg ikke mener at 10.000 på nogen måde er realistisk.

[Selskabet] har afvist at komme med et 'modbud', og affejer mig med at jeg nu har taget fat på ankenævnet, og at 'vi derfor ikke kan finde en mindelig løsning'. .

'Beløbet inkluderer maling af hele vægge og lofter i området omkring skorstenen i stue og gang, herunder også det spartel- og malerarbejde, der naturligt vil være i forbindelse med, at der er etableret ny åbning mellem stue og køkken, og døren mellem stue og gang er blændet.'

Det er faktisk forkert. Spartel-arbejde der vedrører egen renovering er ikke inkluderet i tilbuddet fra maleren, det er naturligvis dækket f.e.r.

Men der er et overlap af ren maling, ja, da egen renovering, som er startet efter skaden er sket (da skaden jo er fra før vi overtog huset), også vedrører flader, som vandskaden berører. Da der altid i forsikringssager males hjørne til hjørne, skal maling af disse fulde flader derfor dækkes af forsikringen. Jeg understreger at det drejer sig om maling af et område for en blændet dør, svarende til

få kvadratmeter, men til gengæld er der fjernet tæt på 5kvm stuevæg, som jo så ikke skal males. Derfor sparer forsikringen faktisk malerarbejde, grundet vores egen renovering.

'Klager mener at have krav på at få malet hele vægge og lofter uanset, at det fugtskadede areal kun udgør en ubetydelig del af væg-/loftsarealet i gang/stue.'

Jeg kan ikke i policen eller praksis finde noget omkring 'ubetydelighed'. Det vandskadede område dækker flere kvadratmeter af hver berørt flade, og ville have været helt synligt repareret, hvis det blev pletmalet. Jeg henviser her til tidligere afgørelse fra nævnet, CN 100042, som siger at der skal males hjørne til hjørne. De fagmænd jeg har forhørt mig hos forklarer mig også, at det er helt sædvanlig praksis.

'Det gøres desuden gældende, at klager selv skal betale for det arbejde, som må anses at være en naturlig del af den planlagte ombygning. Det er således selskabets opfattelse, at det følger af forsikringstagers almindelige forpligtelse til at begrænse sit tab, at man selv afholder sådanne planlagte udbedringsomkostninger, før man kan gøre krav på forsikringsdækning. De udgifter klager havde planlagt at skulle afholde til spartling og maling af den ny døråbning, og til det nye stykke væg, hvor der tidligere var en dør'

Her vil jeg gerne bemærke, at vi ikke har haft planlagt at blænde døren. Vi besluttede os, her efter ejerskiftesagen har kørt på i flere år, at blænde døren. Det var ikke en del af den oprindelige renovering. Den oprindelige renovering var blot at åbne til stuen (og derved fjerne flere kvadratmeter væg som ikke skal males af forsikringen). Som nævnt er malerarbejde i relation hertil ikke med i malerens tilbud - naturligvis. Jeg synes det er vildt at forsikringen forsøger at dække sig ind under vores renovering på en skade som er sket før overtagelse."

Selskabet har i brev af 7/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 22. april 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager har gentaget sine synspunkter vedrørende kravet om at få malet hele vægge/lofter frem for partielle reparationer af beskadigede områder.

Vedrørende dette spørgsmål henvises til det tidligere fremsendte klagesvar.

Klager oplyser, at man oprindeligt ikke har haft planer om at blænde døren mellem entre og køkken. DBF har ingen viden om, hvornår klager har planlagt hvad, men det er heller ikke afgørende for erstatningsopgørelsen.

Afgørende er, at beslutningen om at blænde døren er sket uafhængigt af skadesagen, og at de udgifter der er forbundet med blændingen af døren, herunder også spartel- og malerarbejde, derfor må betales af klager selv.

I forhold til det udbetalte erstatningsbeløb, er det opgjort på baggrund af de kvm-priser, som besigtigelseskonsulentten oplyser bl.a. på baggrund af erfaring fra andre lignende sager.

DBF har ikke grund til at tro, at den pågældende håndværker skulle være særligt dyr. Det er omfanget af arbejdet, der ikke kan godkendes.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

105516

Klager har ikke fremsendt yderligere dokumentation, og sagen må derfor behandles på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 20/10 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 23/4 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

19/04/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Det har været en længere proces at opdage skaden. Den angivne dato foroven er hvornår vi opdagede at det var taget den er gal med, og ikke bare lidt sod fra skorstenen som vi oprindeligt (umiddelbart efter overtagelse) troede.

Efter overtagelse er stukken omkring skorstenen og senere filteren blevet misfarvet. Vi tænkte oprindeligt at det var lidt løbesod fra skorstenen, og forsøgte os med lidt spærrelak. Siden er det blevet gradvist værre og værre, og i forbindelse med fjernelsen af en væg (og derfor filter m.m.) har vi opdaget at det stod værre til end først antaget. Jeg har ventet på at få en skorstensfejer til at kigge på det, og han sagde med det samme at det ikke er skorstenen den er gal med, men inddækningen af skorstenen fra taget. Herefter er jeg oppe og kigge på taget, og kan se at det ligner, at der slet ikke er nogen inddækning, og at der er en mindre svømmepøl af vand under tagpappet. Taget er lagt nyt i 2023, og har ingen anmærkninger i tilstandsrapporten, så jeg havde ikke fantasi til at forestille mig, at skaden stammede derfra. Herefter har jeg kontakt sælgerne, og fik straks den melding fra den ene sælger (...) at taget selvfølgelig stadig er under garanti, og at hun vil finde en kvittering frem og formidle kontakt til selskabet der har lavet taget. Hun vender så tilbage og siger at hun desværre 'ikke kan finde' nogen kvittering, og at jeg selv må ringe til selskabet. Dem ringer jeg så til, og de påstår at det er den mandlige ejer der selv har lagt taget - dog efter vejledning og lidt hjælp fra selskabet. Det vil de dog under ingen omstændigheder give mig på skrift. Desuden nævner selskabet at der 'ikke ville have været garanti på med regning, da der kun er lagt 1 lag tagpap' - til min store undring, fordi det går imod alle vejledninger og er en klar forringelse af husets værdi. Derfor anmelder jeg også dette, at taget kun er lagt med 1-lag (og muligvis imod andre regler for isolering, ventilation, m.m. - det kan man først se når man åbner taget), som en skjult fejl og mangel ved taget.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Der er vandskade ved skorstenen i stuen af endnu ukendt omfang. Vi kan kun se skjolder under filteren - det vil kræve besigtigelse at afdække hvor meget taget har taget skade. Der er formentlig isolering og brædder der skal udskiftes, ligesom spær mv. skal tjekkes for skimmel. Jeg har snakket telefonisk med [tagdækkerfirma], som har set videoer, og anbefaler at der straks lægges en midlertidig fuge for at mindske skadeudviklingen eller dækkes godt af. Da det er en ejerskiftesag har jeg hørt at man ikke må udbedre noget, så derfor har jeg dækket af, men ikke fuget. Han vurderer ud fra videoerne at man skal skære mindst 4-6 kvm tag væk rundt om skorstenen for at vurdere skadens omfang, og at der herefter skal lægges nyt tag med 2-lags tagpap. Hans vejledende pris for dette løber op i størrelsesordenen 150.000 kr. ex moms. Jeg har ligeledes snakket med en byggerådgiver, som er enig i [tagdækkerfirmas] vurdering. Min skadesanmeldelse her er altså to-delt: Dels er der vandskaden omkring skorstenen, som skal udbedres. Dels er der skjulte fejl og mangler ved taget, som beskrevet, som jeg også vil gøre krav på erstatning for."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2024 fremgår bl.a.: "**Anmeldt forhold omhandler:**

Øverst i væg ved stue og køkken er opfugtet og med skjolder, skorstenen udgør en del af denne væg og skorstensinddækning er utæt.

...

Konklusion

Skorstensinddækning er utæt.

Årsagen til ovenstående tilskrives ufærdigt arbejde, manglende løskant/indskud i overliggende murfuge af skorstensinddækning.

Ved besigtigelsen kan det konstateres udvendigt, at der er udført inddækning af skorstenen med tagpap, dog er denne mangelfuld idet der ikke er monteret en løskant/indskud i murfugen over inddækningen, hvorved slagregn kan trænge ind og opfugte underliggende konstruktioner. Der konstateres buler under tagpapinddækningen mod vest og nord og det vurderes, at der ligger lidt vand i disse lommer. I underliggende stue ses der brune skjolder øverst på væg, ved stuk, mod køkken, skorsten og mod entre, hvor der ligeledes måles moderat forhøjet fugt ca. 15-20 cm ned af vægge, på loftets stuk i hjørnet ved skorsten mod entreen måles større forhøjet fugtniveau, øvrige flader på stuk måles normalt fugtniveau, fugtmålingen er foretaget med Tramex fugtmåler.

I entreen ses der ingen følgeskader, dog kan der måles lettere forhøjet fugtniveau ved skorsten, hvorfor det vurderes, at vandindtrængen/fugtophobningen er forholdsvis begrænset til skorstenen, hvorfor en yderligere destruktiv undersøgelse af tagkonstruktionen for vandindtrængen ikke findes nødvendigt. Det vurderes derfor, at en naturlig udtørring af det opfugtede vil finde sted, når årsagen er udbedret.

Udover ovenstående kan det konstateres at tagbelægningen ser pæn og intakt ud med tætte samlinger, idet smeltet bitumen ses i samlingerne, hvilket indikerer at de er tætte, det kan ikke vurderes om der kun er et lag tagpap, som FT påstår.

Det anmeldte forhold er 1 år gammelt.

Det anmeldte forhold følger sædvanlig byggemetode.

Der er kosmetiske følgeskader, i form af skjolder og løs filt øverst på væg i stue ved væg mod køkken og entre.

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Ingen relevante byggesager

Observationer og målinger

Forholdet findes ved rød markering

...

Udbedring og økonomi

Tagpapinddækningen på 2 sider af skorstenen fjernes og der brændes en ny på, efterfølgende fræses en løskant ind i overliggende murfuge og fuges til med en elastisk gummifuge, omkostning vurderes ikke at overstige 5.000,00-7.000,00 kroner inkl. Moms.

Følgeskade:

Bygningsdele udtørres på naturligvis, efterfølgende behandles de skjolde steder med spærregrund, der spartles og males partielt, omkostning 5-8.000,00 kroner inkl. moms"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fugtskade på loft og vægge omkring skorsten.

Der har været en utæt skorstens inddækning, som har sendt vand ned i boligen.

Besigtigelsens formål er at få et omfang af skaden, samt en udbedringsløsning.

Skaden er dog udbedret for længe siden, og derfor er det meste tørret op ved besigtigelsen.

Forsikringstager har fået lavet 2 rapporter fra [byggeteknisk rådgivningsfirma], som har påvist skimmel i konstruktionerne, rapporterne lægger på sagen. Rapporterne er stort set identiske.

Der lægger også to tilbud på dele af udbedringen, der mangler dog maler, og murer arbejde. Disse priser er forsikringstager blevet bedt om at indhente.

...

Konklusion

Det anmeldte forhold skyldes en utæt skorstensinddækning, inddækningen har ikke været afsluttet korrekt i toppen.

Ved gennemgang af skaderne, ses ca. 1kvm af loftet ved stue/køkken nedtaget, samt ca. 4,5kvm filt fjernet fra skorsten og indervægge. Man mangler at fjerne ca. 3 meter stuk ved skorsten og indervægge i det berørte område i stue/køkken. I gangen mangler der at blive fjernet ca. 2,5kvm filt på væggen, samt nedtaget mellem 0,5-1kvm af loftet og 1,5 meter flamingo stuk. Konstruktionerne gennemgås og måles generelt normal tørre med Gann og indstiksmål, dog måles der stadig opfugtning i stukken ved stue/køkken. Der ses sod udtræk på skorsten samt på stukken ved skorstenen, så vurderes at målingerne ikke er helt retvisende, da udtrækket kan påvirke målingerne. Der laves Rf målinger op i loft konstruktionen et par steder, og her måles konstruktionen også normal tør. Det bemærkes at der lægger et ler-indskud lige over loftforskallingen, vi ved erfaringsmæssigt at der kan være skimmelsporer i ler indskud. I rapporten fra [byggeteknisk rådgivningsfirma] lægges der op til at man fjerner ler-indskuddet i det berørte område, for at kunne sanere spærfoden på de to spær som er omkring skorstenen. Der er ikke taget prøver på siden af spærfoden, men det må antages at der er skimmel i et eller andet omfang, som muligt at blevet øget grundet tilføring af fugt fra skorstenen.

Huset er fra 1937, tagbelægningen er fra 2023

Hus og tag ses lavet efter sædvanlig byggeskik, man har dog ikke fået lavet en korrekt afslutning af tagpappen ved skorstenen, som er det der har givet skaderne.

Det vurderes at omfanget af følgeskader er som følger:

Ca.1kvm loft nedtages i stue/køkken samt 3meter stuk. Og ca. 4,5 kvm filt fjernes på vægge og skorsten. Ler-indskuddet fjernes i det berørte område (1kvm) for at kunne sanere spærfoden.

Ca. 0,5-1kvm loft nedtages i gangen, samt 1,5 meter flamingo stuk og ca. 2,5 kvm filt fjernes. Konstruktionerne saneres, og reetableres.

Forholdet vurderes at have været tilstede ved overtagelsen, muligvis i mindre omfang.

...

Observationer og målinger

Plantegning

...

Område hvor der er konstateret opfugtning i stue/køkken og gang markeret med rød Væg mellem køkken og stue er fjernet, markeret med blå

...

Stue/køkken

Foto 1

...

Ved stue/køkken har man fjernet ca 1kvm loft samt fjernet filt på vægge og skorsten i et område på 4,5kvm.

Foto 2

...

I gangen har man ikke åbent op endnu, men her er planen at der åbnes i loftet, og ca. 2,5 kvm på væggen

...

Foto 3

...

Skorsten og vægge gennemgås med Gann måler, og her konstateres ingen opfugtning, alt er tørret op.

Foto 4

...

Stukken i stue/køkken, måles stadig med opfugtning, men der ses sod udtræk på skorsten og stuk, som vurderes at påvirke målingen, så vurderes ikke helt retvisende.

Stue/køkken

Foto 5

...

Spær og forskalling måles normal tør med indstiksmåler.

Foto 6

...

Det bemærkes at der lægger ca 3-5cm ler-indskud oven på forskallingsbrædderne, det mærkes tørt.

...

Foto 7

... Der måles op i loft konstruktionen med RF måler flere steder, og der konstateres ikke opfugtning, niveauet ses fint i forhold til indeklimaet.

Foto 8

Ankenævnet for Forsikring

12.

105516

...

Indeklimaet på dagen for besigtigelsen.

Køkken

...

Foto 9

...

På køkken siden ses der monteret gips på væggen ved skorsten, og man er ved at lave et dørhul om. Der ses ingen skader på gips eller loft i dette område. Så her skal der ikke udbedres.

...

Udbedring og økonomi

Følgeskader:

Nedtagning af ca. 2kvm rørpuds i alt, 1kvm i stue/køkken og ca. 1kvm i gangen.

Der nedtages ca. 1kvm ler-indskud i stue/køkken så spærfoden på 2 spær kan saneres. Fjerne filt fra vægge, i alt 7kvm fordelt med 4,5 kvm i stue/køkken, og 2,5 kvm i gang.

Der nedtages ca. 4,5meter stuk til genbrug. Konstruktionerne saneres med Protox hysan.

Og reetableres med rørpuds, stuk, filt og malerarbejde.

Der lægger priser på dele af arbejdet som vurderes ok, der mangler dog priser på malerarbejdet, murerarbejdet, samt nedtagning af 1kvm ler-indskud + sanering af spærfod.

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

Nedtagning af lofter og filt på vægge, sanere konstruktionerne (tilbud)	20.512,50kr
---	-------------

Nedtagning af stuk til genbrug, samt sanere den (tilbud)	7.560,00kr
--	------------

Reetablere 2 kvm rør puds samt montere stuk	8-10.000,00kr
---	---------------

Maler arbejde (spartel, filt, maling, fugning) ca. 10kvm i alt	7-10.000,00kr
--	---------------

Nedtagning af 1 kvm ler-indskud, støvvæg, sanere spærfod, affald håndter.	5.500,00kr"
---	-------------

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/11 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Tillæg til tidligere notat.

Man har åbnet helt op til tagbrædderne, hvor der ses skimmel i et område omkringskorstenen. Efter gennemgang må formodes at være en følge af tidligere dækket skadet, området er lokalt omkring skorstenen ca. 5-6kvm.

Der ses ikke et generelt problem med skimmel i tagkonstruktionen.

...

Konklusion

Det anmeldte skimmel på tagbrædder, vurderes at være en følge af den utætte skorstens inddækning.

Forsikringstagers håndværker har åbnet op til undersiden af tagbrædderne, lokalt i stuen i et område på 1kvm ved skorstenen. Efter de har åbnet op, har de lavet fugtmålinger i brædder og spær, som viser kraftig opfugtning.

Det vurderes at være kondens man har målt, efter man har åbent op til taget er der kommet varme fra boligen op til tagfladen som har kondenseret. Ved denne besigtigelse måles spær og brædder normalt tørre, som indikere at det er kondens som tidligere er målt. Der laves målinger med Hammerelektrode 15mm op i tagbrædder samt spær, som også viser normale tørre niveauer. Der ses visuelt skimmel i spærfaget hvor skorstenen er placeret samt i mindre områder i spærfagene ved siden af skorstenen. Der ses fugtskjolder på brædderne i alle tre spærfag, som vurderes at være fra utætheden ved inddækningen, og derfor vurderes skimmelen også som en følge her af. Det berørte område vurderes at ca. 5-6kvm tagbrædder i alt, fordelt på de 3 spærfag. Der konstateres ingen råd eller nedbrud i konstruktionerne, og der ses en fornuftig ventilation af taget.

Huset er fra 1937, tagbelægningen er fra 2023

Hus og tag ses lavet efter sædvanlig byggeskik, man har dog ikke fået lavet en korrekt afslutning af tagpappen ved skorstenen, som er det der har givet skaderne.

Udover de tidligere beskrevet følgeskader, er der nu konstateret fugtskjolder og skimmel i et område på ca. 6kvm på tagbrædderne. De 6 kvm er fordelt på 3 spærfag omkring skorstenen.

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

...

Observationer og målinger

Plantegning

...

Område med fugt og skimmel på tagbrædder markeret med rød De stiblet linier passer med spær i konstruktionen.

...

Udbedring og økonomi

Udbedring ud over det som allerede er givet dækning til:

Nedtagning af 1 kvm rørpuds ved siden af skorstenen, samt nedtagning af pap og ler-indskud. Her skal stukken ikke nedtages.

Sanering i alle tre åbnet spærfag ca. 2 kvm tagbrædder hvert sted.

Reetablering af 1kvm loft med isolering, forskalling og rørpuds

Den ene ekstra kvm loft puds som skal nedtages i stue, markeret med rød

Det nedtages for at man kan sanere tagbrædderne som er blevet opfugtet som følge af utætheden ved skorstenen.

Afstanden mellem skorsten og dette spærfag er ikke stor, så derfor har vandet kunne trække ud i det spærfag. Afstanden markeret med blå

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

Nedtagning af 1 kvm puds samt forskalling, pap og ler-indskud 4-5.000kr

Sanering af i alt ca 6kvm tagbrædder og spær med Prottox 3-4.000kr

Ankenævnet for Forsikring

14.

105516

Reetablering af 1kvm puds samt forskalling (vurderet fra tidligere priser) 5.000kr"

Af mail af 31/1 2026 fra klagerens maler til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed tilbud som aftalt på istandsættelse efter vandskader

Tilbud inkluderer materialer samt nødvendig tildækning af gulve, møbler, mv.

...

Behandlingsanvisning og omfang

Vandskjolder forsegles med spærrende maling mod gennemslag

Spisestue

Loft nyt puds:

Pletspartling

2 gange fuldspartling

Slibes og grundes med microdispers

Opsætning af nyt glasfilt

Acrylfuge langs kanter/hjørner

Hele loftet incl. stuk males 2 gange

Der laves tapefrise langs loft som på øvrige vægge

2 vægge afrensede med puds samt lysning mod køkken:

Opsætning af hjørneskinner

Pletspartling

2 gange fuldspartling

Slibes og grundes med microdispers

Acrylfuge langs kanter/hjørner

Opsætning af nyt glasfilt

Males i samme farve som øvrige

Entré

Loft nyt puds:

Pletspartling

2 gange fuldspartling

Slibes og grundes med microdispers

Opsætning af nyt glasfilt

Acrylfuge langs kanter/hjørner

Hele loftet incl. stuk males 2 gange

Vægge afrensede med puds og ny gips:

Pletspartling

2 gange fuldspartling

Slibes og grundes med microdispers

Acrylfuge langs kanter/hjørner

Opsætning af nyt glasfilt

Males i samme farve som øvrige

Samlet pris excl. moms: 25.900,00 kr.

Moms 25%: 6.475,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

15.

105516

I alt incl. moms 32.375,00 kr."

Af mail af 3/2 2026 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Maleren har givet pris på maling af hele flader. Vi betaler kun for malerreparationen af de berørte områder, og jeg har derfor brug for, at maleren oplyser prisen for malerbehandling af de ca. 4 kvm loft og 8 – 10 kvm væg, som er blevet repareret.

Maleren er meget velkommen til at kontakte ..., hvis han har spørgsmål til, hvad tilbuddet skal indeholde.

Jeg er opmærksom på, at der vil kunne opstå nogle mindre kosmetiske forskelle mellem det eksisterende og det reparerede, men de forskelle dækkes ikke, se forsikringsbetingelsernes 5.6.

I er naturligvis velkomne til at få malet mere end vi dækker, så betaler I bare differencen."

Af klagerens mail af 3/2 2026 til selskabet fremgår bl.a.:

"Den slipper du desværre ikke afsted med. Det er helt sædvanlig praksis, at der udbedres og males hjørne til hjørne.

Betingelsernes afsnit 5.6 kan maksimalt henvise til mindre kosmetiske forskelle på andre flader af rummet, hvorfor vi naturligvis ikke forventer at alle vægge og lofter i de berørte rum males.

Der er forskel på betydelig synlig forskel, og mindre kosmetiske forskelle.

Dækningen af en skade skal ske håndværksmæssigt korrekt. Jeg har rådført mig med professionelle fagfolk, som oplyser, at en pletreparation ikke lever op til kravet om håndværksmæssig korrekt udførelse. Det vil efterlade tydelige og skæmmende pletter, hvilket ikke bringer boligen tilbage i den stand den var, før skaden, da det vil give en betydelig synlig forskel.

Jf. praksis fra Ankenævnet for Forsikring er en reparation, der efterlader betydelige synlige forskelle på samme flade, ikke tilstrækkelig. Jeg forventer derfor, at I dækker maling af hele de berørte flader fra hjørne til hjørne, så skaden udbedres korrekt.

Du kan anse min mail her som en officiel klage over din afvisning, og at vi må snakkes ved i Ankenævnet, hvis ikke I stadigvæk ikke vil acceptere tilbuddet fra maleren.

Jeg ser frem til at høre fra dig snarest, så vi kan komme i mål."

Af selskabets mail af 20/2 2026 til klageren fremgår bl.a.:

"Som jeg skrev til dig, d. 3/2 – 2026 dækker vi malerreparationen af de berørte områder, og det vil jeg gerne modtage en pris på. En faglært maler kan normalt godt lave en malerreparation, hvor

Ankenævnet for Forsikring

16.

105516

farveforskellen vil være minimal, men selv hvis der bliver en synlig farveforskel, er det ikke noget der erstattes, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6.

Jeg er opmærksom på, at I selv har fået lavet arbejder med vægge og dørhuller umiddelbart ved siden af de fugtskadede områder og, at der derfor er behov for maling af et større område, men de malerarbejder der under alle omstændigheder skulle have været udført i forbindelse med jeres ombygning, kan ikke indgå i vores erstatningsopgørelse.

Du er meget velkommen til at få maleren til udspecificere tilbuddet. Alternativt afsætter jeg kr. 10.000 til malerreparationen, som udbetales ved fremsendelse af faktura."

Af faktura af 28/2 2026 fra klagerens maler fremgår bl.a.:

"				
Tilbud af 31.01.26 på istandsættelse efter vandskader	1	stk.	25.900,00	25.900,00
Fradrag efter aftale	1	stk.	-4.600,00	-4.600,00

Hjørneskinner udgik, samt maling af resterende dele på lofter og vægge som ikke var nyt puds. Dvs. pletreparation

Subtotal	21.300,00
Moms 25%	5.325,00
I alt DKK	26.625,00

"

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.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

105516

Ankenævnet for Forsikring

18.

105516

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1937 – den 31/12 2023. Klageren anmeldte den 23/4 2024, at "der er vandskade ved skorstenen i stuen af endnu ukendt omfang. Vi kan kun se skjolder under filten - det vil kræve besigtigelse at afdække hvor meget taget har taget skade".

Selskabet har dækket en reparation af taget og udbetalt erstatning med 15.000 kr. efter fradrag af selvrisiko. Hvad angår de indvendige reparationer er der udbetalt en erstatning på 64.780 kr. Sagen for nævnet omhandler udgifterne til malerarbejde. Selskabet har dækket udgifterne til det indvendige malerarbejde med 10.000 kr. Nævnet lægger til grund, at tvisten for nævnet vedrører, at klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til malerarbejde i henhold til den fremlagte faktura af 28/2 2026 fra klagerens maler på 26.625 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at det er helt sædvanlig praksis, at der skal dækkes maling hjørne-til-hjørne. Klageren har påpeget, at alt andet vil kunne ses meget tydeligt i form af farveforskelle, og er hans krav på en håndværksmæssig korrekt udbedring. Hvad angår, at selskabet ikke vil dække maling af de fulde flader med henvisning til en klausul om mindre kosmetiske forskelle i policen har klageren anført, at denne skal fortolkes som, at man ikke maler hele rum. Klageren har påpeget, at han heller ikke beder om hele rum, men om fulde flader. Klageren har anført, at selskabet ikke kan slippe afsted med at dække pletmaling. Klageren har henvist til 100042, hvor der netop ikke gives medhold til dækning af hele rum, men til hjørne-til-hjørne maling. Dette er også en forsikring med en lignende klausul om kosmetiske forskelle. Klageren har anført, at selskabet herudover ikke vil ikke dække maling og spartling i et område i gangen, hvor skaden er, fordi han efterfølgende har valgt at blænde en dør i området. Døren der er blændet starter 5 cm fra hjørne, hvor der har været givet tilsagn til dækning af sanering og reparation 50 cm ind på væggen, så der er naturligvis et overlap her. Klageren har anført, at dette overlap falder under skaden, da skaden er opstået længe før, det blev besluttet at blænde døren, og området derfor – inkl. den dørkarm der nu er væk – skulle saneres og repareres. Klageren har påpeget,

at selskabet endda slipper billigere ved at skulle dække spartel af 45 cm væg frem for, hvis selskabet skulle dække, at en dørkarm blev pillet ned, saneret, repareret, sat tilbage og malet igen. Klageren har oplyst, at han også sekundært vil klage over, at selskabet behandler en som skidt og at det lader til, at deres direkte forretningsgang er at afvise alt og håbe, at man giver op.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ikke ønsker at oplyse sagen yderligere, og da det udbetalte beløb på 10.000 kr. må anses for at være fuldt tilstrækkeligt til, at klageren kan få spartlet og malerbehandlet det beskadigede/reparerede areal. Selskabet er uenig i, at der skulle findes regler om, at man som forsikringstager har krav på at få dækket mere, end hvad der er nødvendigt til skadens udbedring. Selskabet har anført, at forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6 indebærer, at man som forsikringstager må acceptere, at der efter reparation kan være mindre kosmetiske forskelle mellem, det erstattede og det eksisterende. Hvorvidt der dækkes hele flader eller kun en mindre reparation afhænger normalt af det areal, der skal repareres. Selskabet har anført, at såfremt arealet kun udgør en mindre del af det samlede areal tilbydes almindeligvis en reparation, men er der tale om et større areal (fx 50 % eller mere), vil det være naturligt at dække en hel flade. I dette tilfælde er der tale om en ubetydelig del af samlede areal i et hjørne af stuen hhv. gangen. Selskabet har anført, at erstatningen derfor skal opgøres ud fra prisen på malerbehandling af det reparerede areal svarende til 12 – 14 kvm. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at normalpris på spartling og maling af en væg er ca. kr. 400-500 kr. pr. kvm. Selskabet har anført, at klageren hertil selv skal betale for det arbejde, som må anses at være en naturlig del af den planlagte ombygning. Selskabet har anført, at de udgifter, som klageren havde planlagt at skulle afholde til spartling og maling af den ny døråbning og til det nye stykke væg, hvor der tidligere var en dør, ikke udgør et økonomiske tab, som kan indgå i ejerskifteforsikringens erstatningsopgørelse. Selskabet har anført, at klageren har oplyst, at klageren selv har afholdt yderligere udgifter til maleren, men at klageren nægter at fremsende disse fakturaer til brug for sagsbehandlingen. Hvad angår, at klageren har oplyst, at det ikke oprindeligt var planen at blænde døren mellem entre og køkken, har selskabet anført, at beslutningen om at blænde døren er sket uafhængigt

Ankenævnet for Forsikring

20.

105516

af skadesagen og at de udgifter, der er forbundet med blændingen af døren, herunder også spartel- og malerarbejde, derfor må betales af klageren selv.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet opgjorte erstatning til dækning af malerarbejde i forbindelse med udbedring af de indvendige følgeskader er utilstrækkelig til at dække skaden efter forsikringens betingelser.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet skønsmæssigt har anerkendt at dække 10.000 kr. for malerarbejde i forbindelse med udbedring af følgeskader, og at de beskadigede områder ifølge selskabet, udgør ca. 12 – 14 kvm væg/loft.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2025, at selskabets besigtigelseskonsulent anslår følgeskadeudgifterne til malerarbejde i form af spartel, filt, maling og fugtning til 7-10.000 kr. inkl. moms.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier af det skaderamte område, der er placeret i et hjørne, og at der efter nævnets vurdering ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til maling af de berørte vægflader hjørne-til-hjørne, når der henses til placeringen af det skaderamte område. Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.6, at forsikringen ikke dækker forskelle af kosmetisk art.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

105516

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand