

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 105535:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 5/3 2026 samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"JURIDISK REDEGØRELSE: UBERETTIGET AFSLAG PÅ DÆKNINGSPLIGT AF SKJULT BYGNINGS-MANGEL

Sagens faste fakta

Ejendom: Ældre murstensejendom opført 1862. Risikoovergang (overtagelsesdato) fandt sted 1. november 2020.

Skadehændelse: 8. maj 2025 indtræder et fysisk kollaps af 10 meter bærende muret gesims, som medfører følgeskader på underliggende varmepumpe og stråtag.

Tilstandsrapport (2020): Ingen anmærkninger vedrørende den pågældende bygningsdel. Forholdet anses hermed for skjult.

Bygningskaskoforsikring ([...]): Har anerkendt hændelsen som en pludselig skade og yder dækning for de udløste følgeskader.

Indklagede selskab (Dansk Boligforsikring): Afviser dækningspligt for selve hovedskaden (gesimsen) under henvisning til policevilkår W.1.1.19, specifikt § 4.6 (alder og slid) samt § 3.5 (påstand om, at årsagen ikke forelå ved risikoovergangen).

Hovedpåstand (Anerkendelse af dækning)

Indklagede er materielt forpligtet til at anerkende dækning for den udløsende årsag (gesimsen) samt nødvendige følgeudgifter. Selskabets afslag er i strid med forsikringsbetingelserne, idet der

de facto foreligger en aktuel skade udløst af en latent konstruktionsmangel, hvorved undtagelsesbestemmelsen for sædvanligt slid sættes ud af kraft.

Juridisk argumentation og subsumption

Trin 1: Forekomst af en dækningsberettiget skade (§ 3.1)

Begrundelse i vilkår: Begrebet 'skade' er i vilkårene eksplicit defineret som brud eller ødelæggelse, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Anvendelse på fakta: Det ubestridte fysiske kollaps af den bærende gesims udgør et aktuelt brud. Bygningskaskoforsikringens anerkendelse af de afledte følgeskader udgør et stærkt objektivi bevis for, at der er indtrådt en reel skadehændelse i forsikringsretlig forstand.

Trin 2: Forholdets tilstedeværelse ved risikoovergangen (§ 3.5 og § 4.1) Begrundelse i vilkår og praksis: Dækningspligten forudsætter, at skadeårsagen var til stede senest på overtagelsesdagen (§ 3.5), og ikke var beskrevet i tilstandsrapporten (§ 4.1). Bevisbyrden for, at en skade skyldes et senere opstået forhold, påhviler selskabet. Anvendelse på fakta: Skadens årsag beror på en latent konstruktionsmangel (manglende vederlag) etableret ved bygningens opførelse. Indklagedes formodning om, at en rørgennemføring til en senere opsat varmepumpe er skadesudløsende, er formuleret hypotetisk og udgør ikke et teknisk bevis. Bevisbyrden for en alternativ og undtaget skadeårsag er dermed ikke løftet.

Trin 3: Deaktivering af undtagelse for alder og slid (§ 4.6)

Begrundelse i vilkår: § 4.6 undtager alene forhold, der eksklusivt består i sædvanligt slid, medmindre der som følge heraf er sket skade. Anvendelse på fakta: Selv under forudsætning af, at bygningsdelen forudgående var præget af slid, er sliddet nu kulmineret i et fysisk kollaps. Det materielle brud (skaden) aktiverer direkte 'medmindre'-klausulen i bestemmelsen. Sliddet står derved ikke længere alene, og afslagsgrundlaget bortfalder i overensstemmelse med fast nævnspraksis for skadehændelser udløst af slid.

Skelnen mellem dækningspligt og erstatningsopgørelse

Dækning: Nærværende sag vedrører indklagedes principielle anerkendelse af dækningspligten for udbedring af gesimsen og afholdelse af nødvendige følgeudgifter til adgangsforhold.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

MINE KONKRETE KRAV TIL DANSK BOLIGFORSIKRING

1. Hovedkrav: Anerkendelse af dækningspligt (§ 3.1 og § 3.5)

Påstand: Jeg kræver, at Dansk Boligforsikring anerkender dækningspligt for den kollapsede gesims.

Begrundelse i vilkår: Kollapset udgør et aktuelt brud (§ 3.1), og den udløsende årsag (konstruktionsfejl/manglende vederlag) var latent til stede ved min overtagelse (§ 3.5). Undtagelsen for slid er deaktiveret af selve skadehændelsen (§ 4.6). Konkret krav: Selskabet skal dække udgiften til genopmuring af de ca. 10 meter nedstyrtede og løse dele af gesimsen.

2. Krav om nødvendige følgeudgifter/adgang (§ 3.6.2)

Påstand: Jeg kræver dækning for de nødvendige udgifter for at kunne udbedre skaden. Begrundelse i vilkår: Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter i forbindelse med afdækning af et dækningsberettiget forhold (§ 3.6.2). Konkret krav: Selskabet skal dække udgiften til stillads samt den byggeteknisk nødvendige nedtagning af stråtaget for at skabe adgang til opmuringen (jf.

tækkemandens erklæring). Dette gøres gældende i det omfang, den fulde udgift til stillads og adgang ikke dækkes af min husforsikring.

3. Subsidiært krav: Fremlæggelse af teknisk bevis

Påstand: Hvis selskabet fastholder afvisningen, kræver jeg fuld dokumentation udleveret. Begrundelse i praksis: Selskabet har bevisbyrden for, at en skade udelukkende skyldes en undtagelse (fx § 4.6 eller en senere varmepumpemontering), jf. fast praksis fra Ankenævnet for Forsikring (bl.a. KAF 81.091). Konkret krav: Jeg kræver udleveret: Navn og faglige kvalifikationer på den sagkyndige hos selskabet, der har foretaget den byggetekniske årsagsvurdering. En skriftlig kausalitetsanalyse, der teknisk dokumenterer, hvordan en lokal rørboring isoleret set kan forårsage et kollaps af op til 10 meter bærende gesims.

...

Del 1: Forsikringstagerens påstande vs. forsikringsvilkår (W.1.1.19)

Gesimskollaps som dækningsberettiget skade (§3.1)

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader, jf. §3.1. Skadebegrebet er defineret som brud, lækage, deformation, 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 min sag er betingelserne utvivlsomt opfyldt: Gesimsen er styrtet ned, hvilket er et konkret brud og en ødelæggelse af en bygningsdel, der klart forringer bygningens værdi og brugbarhed, både æstetisk og konstruktionsmæssigt. Det åbne murværk er nu udsat for vejrlig, og der er risiko for yderligere følgeskader. Det understreger, at der er tale om en aktuel skade i forsikringens forstand, ikke blot en almindelig kosmetisk mangel eller følge af ælde.

Ankenævnet for Forsikring har i en afgørelse fra 2022 vedrørende revner i en gesims (uden sammenstyrtning) afvist dækning, netop fordi der ikke var påvist følgeskader eller nærliggende risiko herfor, og revnerne alene blev anset som et vedligeholdelsesproblem og ikke en forsikringsskade. I mit tilfælde foreligger der derimod et faktisk kollaps med efterfølgende skadesfølger, hvilket adskiller min sag markant fra en simpel revnedannelse uden konsekvenser.

Det forhold, at gesimsen muligvis har været gradvist svækket over tid, ændrer ikke ved, at sammenstyrtningen udgør en dækningsberettiget skade. Skaden blev konstateret og anmeldt inden forsikringens udløb, som krævet af policen. Der er ikke tale om en pludselig udefrakommende hændelse (som storm eller lignende), men derimod et internt strukturelt svigt i bygningsdelen, netop den type skjult bygningsmangel, som ejerskifteforsikringen skal afdække.

Skjult svigt til stede ved overtagelsen (§3.5)

Det næste centrale element er kravet om, at det skadesforvoldende forhold var skjult til stede ved tilstandsrapporten og overtagelsen, jf. betingelsernes §3.5. Forsikringen dækker kun forhold, der enten eksisterede ved rapportens udarbejdelse eller opstod efter rapporten, men før overtagelsen, og som først viser sig inden for forsikringstiden.

I mit tilfælde er gesimsen fra 1862, og det fremgår, at den oprindelige konstruktion var mangelfuld.

Stenene er lagt på langs med utilstrækkeligt anlæg/vederlag, hvilket er i strid med god byggetradition. Denne latente svaghed må anses for at have været til stede i bygningen ved overtagelsen, om end skjult, og den gav først anledning til skade under forsikringstiden.

En murermester har udtalt, at den pågældende konstruktionsfejl med stor sandsynlighed er den reelle årsag til kollapset. Dermed er kravet i §3.5 om, at årsagen forelå ved overtagelsen, opfyldt.

Forsikringsselskabet har peget på andre mulige årsager, blandt andet revner omkring et varmerpumperør samt revner i kampestensfundamentet. Disse forklaringer forekommer for mig både usandsynlige og udokumenterede. Revnen ved varmepumpens rørgennemføring har været til stede uændret i cirka tre år og er lokal. Det er byggeteknisk usandsynligt, at en sådan mindre, lokal revne alene skulle kunne udløse et omfattende gesimskollaps på 10–20 meter murværk.

Ligeledes er revner i et gammelt kampestensfundament almindelige og kan ikke med rimelighed forklare, at en gesims højt oppe pludselig mister bæreevnen. Selskabets formulering om, at varmerpumperøret 'kan have forværret forholdet', understreger i mine øjne, at der er tale om en hypotese og ikke en dokumenteret teknisk konklusion. Ingen af disse alternative årsager er dokumenteret at have haft kausal betydning for gesimskollapset.

Det mest nærliggende er derfor at lægge til grund, at der var tale om en latent konstruktionssvaghed i selve gesimsen (et skjult svigt) som uden tvivl har eksisteret ved overtagelsen og først viste sig under forsikringstiden. Det er netop den situation, som §3.5 adresserer.

Selskabet har hverken godtgjort, at årsagen ikke forelå ved overtagelsen, eller sandsynliggjort nogen senere opstået årsag. Derfor må §3.5's betingelse anses for opfyldt.

Bevisbyrden for årsagsforholdene vender også i denne sammenhæng til min fordel. Efter almindelige principper skal jeg som forsikringstager godtgøre, at der foreligger en fysisk skade, som ikke falder uden for dækningen. Når det er opfyldt, påhviler det selskabet at bevise, at en undtagelse finder anvendelse.

Ankenævnet har i sag nr. 90286 fastslået:

'Selskabet har ikke dokumenteret, at forholdet er omfattet af undtagelsen i § 4.6. Det påhviler selskabet at føre bevis for, at en undtagelse finder anvendelse.'

Ligeledes udtalte Nævnet i sag nr. 81.091:

'Det må kræves, at selskabet konkret dokumenterer, at årsagen til skaden ligger uden for dækningsområdet.'

Med andre ord kan selskabet ikke blot postulere, at gesimskollapset skyldes forhold uden for dækningen, fx manglende vedligeholdelse eller et senere indgreb. De skal løfte bevisbyrden herfor.

I min sag har selskabet ikke fremlagt nogen form for teknisk dokumentation eller sagkyndig erklæring, der sandsynliggør en alternativ årsag. Dermed er denne bevisbyrde ikke løftet, og forholdet må derfor bedømmes ud fra de almindelige dækningsregler i §3.1 og §3.5, som beskrevet ovenfor.

Nødvendige følgearbejder og følgeskader

Gesimskollapset har medført en række direkte følgeskader på andre bygningsdele. Det fremgår af sagens oplysninger, at det nedstyrtede murværk beskadigede stråtagets underste del ved tagfoden og forårsagede trykskader og lokale deformationer i den underliggende tagkonstruktion. Endvidere blev varmepumpens udedel, som var monteret under gesimsen, ramt og beskadiget, hvilket har medført både fysiske skader og funktionsforstyrrelser.

Disse skader er efter min vurdering utvivlsomt opstået som en direkte følge af gesimsens sammenbrud. Der er tale om én og samme hændelse med ét udgangspunkt (gesimsen) og flere skadesteder.

Hændelsen skal derfor behandles som en sammenhængende skadeshændelse, ikke som adskilte begivenheder.

I overensstemmelse med Ankenævnets praksis (bl.a. sag nr. 97280) skal hele hændelsen vurderes som én samlet skade, selv hvis flere forsikringer potentielt er involveret. Nævnet har udtalt, at når en dækningsberettiget bygningsskade udløser følgeskader på andre bygningsdele eller installationer, skal selskaberne behandle det som ét skadetilfælde. En eventuel fordeling mellem forskellige forsikringsselskaber er et internt anliggende mellem selskaberne.

Det betyder i praksis, at hvis gesimskollapset anerkendes som en dækningsberettiget (skjult) skade under ejerskifteforsikringen, skal alle direkte følgevirkninger af denne hændelse også være dækket under samme forsikring, eller som minimum koordineres, så jeg som forsikringstager ikke efterlades med et dækningshul.

I min sag er visse følgeskader (på stråtag og varmepumpe) anmeldt til husforsikringen, men forsikringsretligt er det afgørende, at jeg som forsikringstager holdes skadesløs samlet set. Hele skadekæden udspringer af det skjulte bygningssvigt som henhører under ejerskifteforsikringens område.

Det skal understreges, at disse arbejder ikke er forbedringer for komfortens skyld, men teknisk nødvendige udbedringer for at genetablere bygningens tilstand. En fagkyndig tækkemand har erklæret,

at punktrepARATION af stråtaget vil være uforsvarligt, og at den berørte tagflade skal udbedres som helhed af hensyn til vandtæthed, levetid og brandsikkerhed. Sådanne arbejder må derfor anses som en integreret del af skadesudbedringen.

Forsikringsbetingelserne anerkender desuden dækning af rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af dækningsberettigede forhold, hvilket kan omfatte rådgivning og fagtilsyn i forbindelse med de beskrevne følgearbejder, hvor det er nødvendigt.

Konklusionen er, at når hovedskaden (gesimsen) er dækningsberettiget, er følgeskaderne det også. Hvis det modsatte lægges til grund, ville forsikringens formål være at beskytte køber mod uforudsete udgifter til skjulte byggeskader være forfejlet.

Forsikringsretlige principper: bevisbyrde og minimumsdækning

Som nævnt ovenfor gælder det generelle princip, at jeg som forsikringstager bærer bevisbyrden for, at der foreligger en skade omfattet af policen, mens selskabet bærer bevisbyrden for eventuelle undtagelser.

I denne sag har jeg redegjort for, at skadebegrebet er opfyldt (§3.1), og at årsagen var til stede ved overtagelsen (§3.5). Disse to elementer udgør minimumsbetingelserne for dækning. Herefter kan selskabet kun afslå, hvis de beviser, at en undtagelse finder anvendelse, eksempelvis at skaden udelukkende skyldes et ikke-dækket forhold som normalt slid, manglende vedligehold eller lignende (jf. §4.6).

Det fremgår dog allerede tydeligt af vilkårenes ordlyd, at §4.6 ikke finder anvendelse i min sag. Bestemmelsen indeholder nemlig en udtrykkelig 'undtagelse til undtagelsen':

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i almindeligt slid eller manglende vedligehold, 'medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade' på det forsikrede.

Med andre ord: Almindelig ælde og slitage er ikke dækket i sig selv, men hvis slitage eller manglende vedligehold medfører en konkret fysisk skade, så er følgeskaden dækket.

Denne vigtige undtagelse sikrer, at ejerskifteforsikringen yder mindstedækning, også i tilfælde hvor et ellers undtaget forhold faktisk udvikler sig til en egentlig skade.

I mit tilfælde er gesimskollapset netop en konkret fysisk skade, som muligvis bunder i alder og svækkelse over tid, og derfor udløses dækningen efter policens egen logik.

Ankenævnet har bekræftet denne fortolkning. I sag nr. 90286 fastslog Nævnet: 'Alder og slid er ikke tilstrækkeligt til at afvise dækning, når der foreligger en skade i form af brud og funktionstab.'

Tilsvarende i sag nr. 81.091, hvor Nævnet udtalte, at et skjult svigt, som først udløser skade senere hen, ikke kan afvises alene fordi svagheden har udviklet sig over tid.

Disse afgørelser afspejler mindstedækningsbekendtgørelsens formål: Ejerskifteforsikringen skal som minimum dække væsentlige, skjulte bygningsskader, der forelå ved købet, uanset om årsagen skyldes byggefejl eller alderdom.

Selskabets fortolkning må derfor ikke indsnævre dækningen til mindre end, hvad loven kræver eller

policens formål tilsiger. En afvisning alene baseret på 'alder/slid', trods en manifest skade, ville stride mod både vilkårenes ordlyd og det forsikringsretlige princip in dubio contra stipulatorem, dvs. at tvivl skal fortolkes til fordel for forsikringstageren, især i forbrugeraftaler.

Som køber havde jeg en berettiget forventning om, at forsikringen dækker alvorlige skjulte skader, også selvom bygningen er gammel. Hvis selskabets snævre fortolkning lagdes til grund, ville ejerskifteforsikringen reelt miste sin funktion for mange ældre ejendomme, hvilket er i strid med både aftalevilkår og praksis fra Ankenævnet.

Nævnet har i flere sager om ældre bygninger understreget, at man skal skelne mellem almindeligt

vedligeholdelsesbehov og egentlige skader. Udbedring af mindre revner eller slidte fuger er løbende vedligeholdelse og falder uden for dækning, men når der foreligger omfattende skadesfølger eller nærliggende risiko herfor, skal forsikringen træde til.

Samlet set indebærer mindstedækningsprincippet, at forsikringen i tvivlstilfælde skal give den dækning, der mindst opfylder forsikringstagerens rimelige forventning og lovens minimumskrav. I mit tilfælde betyder det dækning af gesimsskaden og ikke en total afvisning. (Som sidebemærkning bemærkes, at hverken §4.1 eller §4.4 hindrer dækning: Gesimsens tilstand var ikke nævnt i tilstandsrapporten, og der var ingen oplysninger fra sælger. Jeg havde ingen mulighed for at opdage problemet før overtagelsen, og forholdet må derfor anses som skjult, jf. §4.4.)

Del 2: Vurdering af selskabets afslagsbegrundelser

Selskabets afslag er begrundet i flere punkter. Efter min vurdering er afslaget utilstrækkeligt funderet, både bevismæssigt og i sin anvendelse af forsikringsbetingelserne. Nedenfor gennemgår jeg de enkelte begrundelser kritisk i lyset af forsikringsaftalelovens principper og Ankenævnets praksis.

Henvisning til bygningens alder og slitage (uden dokumentation)

Selskabet afviser mit krav med henvisning til ejendommens høje alder og almindelige slid som årsag til kollapse. Denne begrundelse mangler konkret dokumentation. Der er ikke fremlagt målinger, materialeanalyser eller fagkyndige rapporter, der viser, at gesimsen styrtede ned udelukkende fordi den var gammel eller slidt.

En så generel henvisning er utilstrækkelig efter praksis. Som nævnt kræver §4.6's undtagelse, at forholdet 'alene består i' alder eller slid. Ankenævnet har desuden fastslået, at alder/slid i sig selv ikke kan begrunde afslag, når der foreligger en egentlig skade.

I sag nr. 90286 blev et selskabs afvisning netop underkendt, fordi en fysisk skade med funktionstab ikke kunne afvises alene med henvisning til alder og slitage. At der i nærværende sag utvivlsomt er indtrådt en skadehændelse (brud/ødelæggelse), bevises af, at min husforsikring ([...]) allerede har anerkendt kollapse som en dækningsberettiget, pludselig skade i relation til følgeskaderne. Undtagelsen i §4.6 er dermed sat ud af kraft af selve skadehændelsen. Hvis selskabet vil påberåbe sig, at skaden udelukkende skyldes manglende vedligeholdelse, må det bevise dette konkret, f.eks. ved at dokumentere, at konstruktionen ellers var sund, og at der var tydelige tegn på forsømt vedligehold, som jeg ignorerede som køber.

I denne sag viser tilstandsrapporten, at ejendommen stod i god vedligeholdelsesstand alderen taget i betragtning, og der var ingen bemærkninger om gesimsen. Selskabets egen taksator har heller ikke dokumenteret nogen synlige advarselstegn før kollapse.

Derfor fremstår begrundelsen om 'alder og slitage' som en postuleret standardårsag uden fagligt belæg. Samlet set lever denne begrundelse ikke op til kravet om konkret og dokumenteret subsumption.

Almindelig ælde kan ikke i sig selv begrunde afslag på dækning af en opstået skade. Selskabets fortolkning ser desuden bort fra undtagelsespassusen i §4.6, som netop fastslår, at skader, der opstår som følge af slid, er omfattet af dækningen.

Dette punkt blev ikke behandlet i selskabets afgørelse, hvilket indikerer, at vurderingen har været mangelfuld og i strid med vilkårenes egen systematik.

Spekulation om varmepumperør ('kan have forværret forholdet')

Selskabet antyder, at en rørgennemføring til varmepumpen muligvis har forværret gesimsens tilstand og dermed bidraget til kollapse. Denne påstand er rent hypotetisk og formuleret i vag conditionalis, 'kan have forværret forholdet'.

Der foreligger ingen teknisk redegørelse for, hvordan et mindre hul til et rør skulle kunne udløse et omfattende murværkssammenbrud. Der er heller ikke fremlagt beregninger af spændinger, materialesvagheder eller dokumentation for, at der skulle være sket en markant lokal svækkelse omkring rørgennemføringen. Den revne, der eksisterede ved røret, havde stået uændret i flere år uden tegn på bevægelse eller forværring.

Ankenævnet har fast praksis for, at et forsikringsselskab skal dokumentere en alternativ skadeårsag konkret og teknisk, før det kan afslå dækning på dette grundlag. I denne sag fremstår varmepumpeteorien som ren spekulation uden fagligt belæg.

Formuleringen 'kan have forværret' er udtryk for usikkerhed og kan ikke danne grundlag for at frskrive dækning. Uden dokumentation, f.eks. en faglig ingeniørvurdering, der direkte påviser en kausal sammenhæng mellem rørgennemføringen og gesimskollapset, må påstanden tilsidesættes.

Selskabet har derfor ikke sandsynliggjort nogen årsagssammenhæng mellem varmepumperøret og gesimsens kollaps, og denne forklaring kan ikke tillægges bevismæssig vægt.

Manglende dokumentation for kausalitet

Selskabets afvisning mangler en grundig og dokumenteret årsagsanalyse. Udover at henvise til alder/slid og spekulere i varmepumperørets mulige betydning, giver afgørelsen ingen klar forklaring på, hvorfor gesimsen styrtede ned.

Der er ikke beskrevet, om mørtlen var udmattet, om der var tegn på råd, fugt eller svamp, eller om der kunne være tale om overlast eller konstruktionssvigt. Ingen af disse forhold er undersøgt eller dokumenteret. Der foreligger ingen rapport fra en bygningssagkyndig eller ingeniør, som identificerer en konkret årsag til sammenstyrtningen.

Omvendt har jeg som forsikringstager fremlagt en plausibel og fagligt underbygget årsagsforklaring, nemlig at der forelå en fejlkonstruktion med utilstrækkeligt vederlag i gesimsen.

Selskabet har ikke imødegået denne dokumenterede forklaring med modbevis. De har hverken afkræftet eller sandsynliggjort, at årsagen skulle være en anden. I forsikringsretlig sammenhæng betyder en sådan mangel på modbevis, at tvivlen skal komme forsikringstager til gode, bevisbyrden for, at skaden falder uden for dækningen, påhviler selskabet.

Ankenævnet udtalte i sag nr. 81.091, at selskabet konkret skal påvise, at skadens årsag ligger uden for dækningen. Det er ikke sket her.

Sammenfattende har selskabet ikke dokumenteret nogen alternativ, ikke-dækningsberettiget årsag til skaden. Der foreligger derfor intet kausalitetsbevis, som kan begrunde et afslag.

Fravær af ekstern teknisk vurdering: Det er mit indtryk, at selskabets beslutning udelukkende bygger på deres egen taksators besigtigelse og vurdering. Jeg kan ikke se, at der er indhentet en uvildig sagkyndig erklæring (f.eks. fra en byggeteknisk konsulent, ingeniør eller arkitekt med speciale i gamle murværkskonstruktioner). I en sag af denne karakter, et 160 år gammelt murværk der kollapse, finder jeg det forventeligt, at man får en ekspert til at vurdere årsagen nærmere. Selskabets taksator er muligvis byggesagkyndig, men jeg kan ikke se nogen indikation af vedkommendes faglige kvalifikationer til at vurdere et sådant konstruktionssvigt. Efter min vurdering svækker manglen på ekstern undersøgelse beslutningens tyngde. I sag nr. 90286 kritiserede klager faktisk, at selskabets konsulent kun havde inspiceret på afstand og ikke undersøgt konstruktionen til bunds. Selvom Nævnet i den sag ikke gav klager medhold (fordi der ingen skade var konstateret), illustrerer det problemstillingen: uden tilstrækkelig undersøgelse risikerer man en forkert afgørelse. I min sag foreligger der en faktisk skade, og et afslag baseret på et mangelfuldt grundlag (ingen sagkyndig second opinion) lever efter min opfattelse ikke op til god skadesbehandlingskik. I det mindste kunne selskabet have dokumenteret, hvad taksator konkret har foretaget sig og observeret. Men jeg kan ikke se nogen teknisk rapport eller fotos i afslaget, kun konklusioner. Dette fravær af en uvildig og dybdegående teknisk vurdering bør komme selskabet til skade ved Ankenævnets prøvelse. Selskabets afslag fremstår udokumenteret og mangelfuldt underbygget, hvorfor bevisbyrden for afslaget ikke er løftet.

Ingen navngivning af eller oplysninger om vurderingspersoners kvalifikationer: Beslutningsbrevet nævner ikke, hvem der har foretaget den tekniske vurdering, eller hvilken baggrund denne person har. Var det en bygningskonstruktør, en ingeniør, en tømrer, en muremester? Uden sådanne oplysninger kan jeg og Ankenævnet ikke vurdere, hvor megen vægt vurderingen skal tillægges. Efter min opfattelse tilsiger god forvaltningsskik (og god forsikringsskik), at afgørelser begrundes, og hvis der er brugt sagkyndige, at disse oplyses. I nogle tilfælde ser man, at selskaber vedlægger taksatorrapporten eller angiver, hvis der er indhentet ekstern ekspertudtalelse. Her er intet af den art. Det underminerer efter min vurdering afgørelsens troværdighed. Jeg bemærker, at Nævnet generelt fokuserer på, om afgørelser er truffet på et forsvarligt grundlag. I en nyere sag (nr. 96849) bemærkede Nævnet f.eks., at forsikringstageren ikke havde fremlagt sagkyndige udtalelser til støtte for sin påstand, her er situationen omvendt: det er selskabet, der ikke underbygger sin påstand sagkyndigt. Når hverken person eller kvalifikation bag vurderingen er kendt, kan Nævnet vanskeligt tillægge vurderingen afgørende vægt, især når jeg kan fremlægge en kvalificeret modsatrettet vurdering (f.eks. fra muremesteren eller en bygningsingeniør). Selskabets manglende transparens på dette punkt taler således imod dem.

Manglende skriftlig kausalitetsanalyse og metode: Afgørelsens begrundelse indeholder efter min opfattelse ingen detaljer om, hvordan selskabet er nået frem til sin konklusion om 'alder/slid'. Der er ingen reference til objektive fund: Har man f.eks. konstateret smuldrende fuger overalt? Rust i bindere? Svækkede lægter? Ingen sådanne forhold beskrives. Uden en skriftlig teknisk analyse står jeg kun med resultatet ('skaden skyldes alder og manglende vedligehold'). Det gør det umuligt at efterprøve ræsonnementet. Jeg, og Ankenævnet må kunne se metoden: Hvilke dele af gesimsen er undersøgt? Hvad var tilstanden? Hvilke mulige årsager blev overvejet, og hvorfor blev de henholdt/udelukket? Intet af dette fremgår. I praksis ligner det en cirkelslutning: Gesimsen er gammel, ergo må kollapset skyldes alderdom. Dette er ikke en teknisk konklusion, men en formodning. Nævnets tilgang er typisk at vurdere, om selskabets begrundelse er tilstrækkeligt sagligt

underbygget. Når en beslutning mangler en eksplikation af årsagssammenhænge, kan Nævnet kritisere den. I sag nr. 88085 (sætningsskade) vurderede Nævnet fx parternes tekniske argumenter og lagde vægt på dokumentation for, om revnerne udviklede sig over tid. I min sag kunne man forvente, at selskabet i det mindste havde forholdt sig til, om der var tegn på en pludselig sætning eller anden ydre faktor, eller om alle spor pegede på træthed i konstruktionen. Uden en rapport er det uklart, om sådanne overvejelser er gjort. Den manglende metodebeskrivelse svækker også min mulighed for præcist at imødegå selskabets argument, jeg ved reelt ikke, hvilke konkrete forhold selskabet bygger på.

Udeladelse af konkret subsumption af vilkår på sagens faktum: Jeg finder det påfaldende, at selskabets afgørelse ikke foretager en egentlig subsumption, dvs. en systematisk anvendelse af forsikringsbetingelserne på de konkrete forhold. Afgørelsen nævner ganske vist §3.5 og §4.6, men uden

at forklare, hvorfor de skulle føre til afslag. Jeg får blot at vide, at årsagen 'ikke forelå ved overtagelsen' (hvilket jeg bestrider faktuel) og at der er tale om alder/slid (hvilket i sig selv ikke er dækningsdræbende, hvis det medfører en skade). Selskabet undlader helt at adressere §4.1 (forhold omtalt i tilstandsrapporten) højst relevant, da gesimsen netop ikke var nævnt og derfor per definition er et skjult forhold. Ligeledes nævnes ikke §4.4 (købers kendskab), som dog heller ikke er relevant her, men det burde markeres, at jeg ingen viden havde. Kort sagt mangler afgørelsen en rød tråd fra fakta til vilkår og konklusion. En korrekt subsumption ville f.eks. gå punktvis: (1) Var der en 'skade' efter §3.1? (2) Forelå årsagen ved overtagelsen, jf. §3.5? (3) Var forholdet omtalt i tilstandsrapporten, jf. § 4.1 (nej)? (4) Var køber (jeg) bekendt med forholdet, jf. §4.4 (nej)? (5) Er skaden undtaget som rent slid/vedligehold, jf. §4.6, eller er undtagelsens undtagelse (skade som følge heraf) gældende? Selskabets brev springer direkte til et afslag uden denne gennemgang. Det kan få Nævnet til at indtage en strengere holdning over for selskabets argumenter, da det fremstår som om man har negligeret væsentlige policevilkår. Nævnet har i sin praksis fokus på, om selskabets begrundelse er konkret og dækkende i forhold til vilkårene. I sag nr. 90286 pointerede Nævnet netop, at selskabet ikke havde dokumenteret, at undtagelsen i §4.6 fandt anvendelse, en implicit kritik af manglende subsumption i selskabets daværende afgørelse. I min sag kan jeg tilsvarende anføre, at selskabet ikke har koblet de faktiske omstændigheder til betingelsernes ordlyd på en overbevisende måde. Dermed står afgørelsen juridisk svagt.

Perspektivering til relevante Ankenævnsafgørelser: Jeg ser klare paralleller til bl.a. Sag 90.286 (kendelse 24.01.2018). I den sag gjorde klager gældende, at en konstruktionsmangel ved tag/gesims udgjorde en skade på en ældre ejendom. Nævnet fandt, at der ikke var påvist egentlig skade eller nærliggende risiko herfor; forholdene blev vurderet som vedligeholdelseskævende, og klager fik ikke medhold. Det afgørende, og relevant for min sag, er de principper, Nævnet samtidig udtalte om bevisbyrde og §4.6: Selskabet skal bevise undtagelser, og alder/slid kan ikke i sig selv udelukke dækning, hvis der foreligger en skade. I 90.286 hjalp principperne ikke klager, fordi der manglede skade. I min sag er der derimod en faktisk indtrådt skade (gesimskollaps med følgeskade på stråtaget), og de samme principper understøtter derfor mit krav. Perspektivering til relevante Ankenævnsafgørelser: Jeg ser klare paralleller til sag nr. 90.286 (kendelse 24.01.2018). I den sag gjorde klager gældende, at en konstruktionsmangel ved tag/gesims udgjorde en skade på en ældre ejendom; Nævnet fandt, at der ikke var påvist egentlig skade eller nærliggende risiko, og forholdene blev anset som vedligeholdelseskævende. Det afgørende, og relevant for min sag, er de principper, Nævnet samtidig fastslog om bevisbyrde og §4.6: Selskabet skal bevise undtagelser, og alder/slid kan ikke i sig selv udelukke dækning, hvis der foreligger en skade. I 90.286 gav principperne ikke klager medhold, fordi skaden manglede. I min sag foreligger der derimod en faktisk,

indtrådt skade (gesimskollaps med følgeskade på stråtaget), og de samme principper understøtter derfor mit krav.

Perspektivering til sag 88.085 (Lovguiden, 23.05.2018): Jeg noterer, at der var tale om en ejerskifteforsikring med sætningsrevner mellem hus og tilbygning. Selskabet tilbød overfladisk reparation og afviste større indgreb/geoteknisk undersøgelse. Nævnet gav selskabet medhold, fordi det ikke var bevist, at mere omfattende arbejder var nødvendige, og der var ingen udvikling i revnerne eller

nærliggende risiko. Den sag adskiller sig fra min: her foreligger en akut, indtrådt skade (gesimskollaps) med konkret udbedringsbehov, gesimsen skal genopbygges, og stråtag/varmepumpe er beskadiget. Spørgsmålet er derfor ikke om der skal udbedres, men hvordan det dokumenterbart sker, så taget bringes tilbage til samme stand/samme byggemåde. Jeg er metode-neutral, men fastholder princippet fra 88.085: Man får ikke mere end det beviseligt nødvendige. Mit krav er netop proportionelt og begrænset til at genetablere de ødelagte bygningsdele (ikke totaludskiftning 'for en sikkerheds skyld').

Perspektivering – sag 96.849 (Ankenævnet kendelse 4. maj 2022): Sag 96.849 (Ankenævnet kendelse 4. maj 2022) ligner i emne min sag idet klager dér anmeldte dårlige fuger, en revnet gesims og mangelfuld isolering i en ældre ejendom. Klager gjorde gældende, at disse forhold var skjulte skader, der nedsatte værdien væsentligt, og ikke blot almindelig ælde. Selskabet ([...]) afslog med henvisning til, at det ikke var dokumenteret at forholdene udgjorde dækningsberettigende skader ved overtagelsen, man mente fuger og gesims var almindelig slid/ældelse (jf. en lignende §19 litra f i deres betingelser) og at isoleringsstandarden var forventelig for husets alder. Nævnet gav selskabet medhold: Klager fik ikke dækning. For revnet gesims specifikt fandt Nævnet, at klager ikke havde bevist, at der ved overtagelsen var revner af en karakter, som udgjorde en skade eller risiko. Fotos og oplysninger tydede ikke på andet end overfladiske revner, konstateret 2,5 år efter overtagelsen, uden følgeskader eller nærliggende risiko. For fugerne gjaldt tilsvarende, det blev fremhævet, at fuger bliver dårlige med tiden pga. vejrlig, og at udskiftning af fuger anses som almindelig vedligehold for et hus af den alder. Og for isoleringen ansås det heller ikke godtgjort, at der forelå en skade/risiko, idet huset blot havde normal (lavere) standard for sin opførelsestid. Sag 96.849 understreger altså: Er der kun tale om ældningssymptomer uden væsentligt funktionstab eller risiko, får man ikke medhold. Den er således på linje med 90.286 og 81.091 i resultatet. I min sag er omstændighederne dog markant anderledes: Hvor 96.849's klager klagede over tilstande (revner, slid) uden at nogen konkret skade var sket, står jeg med en kollapsede bygningsdel og konkrete følgeskader. Det, der i 96.849 manglede, nemlig en skade, der nedsætter værdi/brugbarhed eller giver nærliggende risici, er netop til stede her. Nævnet lagde vægt på manglende følgeskader i 96.849; her har jeg følgeskader. Nævnet bemærkede også i 96.849, at forhold blev konstateret 2,5 år efter overtagelse, og at det ikke var bevist de var til stede ved købet; i min sag skete skaden ~4,5 år efter, men det kan bevises, at svagheden lå der hele tiden. Endvidere anførte Nævnet, at løbende vedligehold som fugereparation falder uden for dækning, det er i tråd med, at forsikringen ikke dækker alm. slid, medmindre det har medført en skade. Igen er forskellen: her er der en skade, ikke blot et vedligeholdelsesbehov. Summen er, at sag 96.849's præmisser faktisk støtter mit krav: Når Nævnet nægtede dækning dér, var det under henvisning til, at tingene kun bestod i slid/ældelse uden skadesfølger. Implicit bekræfter de dermed, at hvis der havde foreligget en egentlig skade/følgeskade, ville udfaldet kunne være et andet. Denne implicitte 'undtagelse til undtagelsen' er jo netop kodificeret i vilkårene (§4.6). Så 96.849 er et eksempel på Nævnets restriktive linje ved småskader, men også en bekræftelse af grænsedragningen: I min sag er jeg klart på den side af grænsen, hvor forsikringen bør dække.

Sag 97.280 (2023) er relevant i forhold til hændelsesforløb med flere forsikringer involveret. Her havde klager en udvidet ejerskifteforsikring, og sagen drejede sig bl.a. om fordeling af ansvar mellem selskaber for en kompleks bygningsskade. Ankenævnet udtalte ifølge sagens gengivelse, at man skulle betragte hele hændelsen som én skade, selvom udbedringen involverede flere bygningsdele/forsikringer, og at fordelingen mellem selskaber måtte klares indbyrdes. I min sammenhæng betyder det, at hvis husforsikringen og ejerskifteforsikringen begge er berørt (husforsikringen har muligvis dækket noget af stråtagsskaden som en stormskade, idet murværket faldt ned udefra), så skal dette ikke forhindre mig i at få dækket hele min skade. Selskaberne må da eventuelt lave indbyrdes regres eller aftale, hvem der dækker hvad, men mit krav skal ses samlet. I sag 97.280 fik klager ikke medhold samlet set (detaljerne kendes ikke fuldt her), men principielt støtter den mit synspunkt om helhedsbetragtning: Gesimsen kan ikke isoleres fra de skader, den forårsagede. Ejerskifteforsikringen bør derfor dække gesimsen og de integrerede følgeskader, mens husforsikringen kun bør komme i spil, hvis der var elementer af skaden, som slet ikke vedrører en bygningsmangel ved overtagelsen. Her synes alt dog at hænge sammen med gesimskonstruktionen.

Opsummering (forventet afgørelse): På baggrund af gældende forsikringsvilkår og Ankenævnets praksis må det forventes, at Nævnet vil give mig medhold i det væsentlige. Gesimskollapset opfylder policens skadesbegreb (§3.1) som en væsentlig bygningsskade, og der er godtgjort, at årsagen var en skjult svaghed til stede ved købet (§3.5). Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten og var ukendt for mig som køber, hvorfor ingen undtagelse om 'kendt skade' kan påberåbes. Selskabets forsøg på at henføre skaden under almindelig slid/ældelse (§4.6) bør næppe blive accepteret, da undtagelsen direkte ikke omfatter tilfælde, hvor slid medfører en egentlig skade. Nævnet vil formentlig lægge vægt på, at selskabet ikke har dokumenteret en alternativ årsag eller undtagelsesgrund med den krævede sikkerhed. Tværtimod foreligger der en plausibel forklaring støttet af fagkyndig udtalelse fra min side. Nævnet har historisk udtalt, at bevisusikkerhed om årsagen kommer forsikringstager til gode, når denne har påvist en dækningsberettigende skade.

Det mest sandsynlige udfald er derfor, at Ankenævnet underkender selskabets afslag. Nævnet vil anse gesimsens sammenbrud som en dækningsberettiget skade og pålægge selskabet at dække udbedringen heraf, herunder genopbygning af gesimsen i forsvarlig stand. Endvidere vil Nævnet forvente, at eventuelle følgeskader på taget og installationer håndteres under samme sag, således jeg får dækket reparation af stråtagets beskadigede del og varmepumpen (enten af ejerskifteforsikringen direkte eller ved koordination med husforsikringen). Kort sagt: Efter en samlet vurdering af hændelsen som én forsikringsbegivenhed vil forsikringen skulle træde til og yde den minimumsdækning, som vilkår og praksis tilsiger. Jeg vil dermed, med Ankenævnets ord, få den økonomiske kompensation for at få udbedret de skjulte skader, jeg med rette kunne forvente at være beskyttet imod. Selskabets nuværende afslagsgrundlag fremstår derimod utilstrækkeligt og vil næppe kunne fastholdes under Nævnets prøvelse. Derfor må konklusionen være, at Nævnet sandsynligvis vil give mig medhold og tilsidesætte selskabets afvisning, således at skaden dækkes i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens betingelser og intention."

Selskabet har den 13/4 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører kollaps af en muret gesims, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte for-

hold, udover bemærkningerne i tilstandsrapporten, på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet alene hører under almindelig vedligeholdelse.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1867, den 1. november 2020. Ejendommen er beliggende [...]. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...], udarbejdet den 25. maj 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 8. maj 2025, og dermed over 4½ år efter overtalelsen, anmelder klager, at en større del af gesimsen på huset er styrtet ned. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 23. maj 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 9. juni 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 26. september 2025 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og at DBF betaler en udbedring i form af genopmuring af ca. 10 meter nedstyrtet og løse dele af gesimsen, herunder udgifter til stillads og byggeteknisk nødvendig nedtagning af stråtag, for udbedring af forholdet, samt udgifter til følgeskader,

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2020 var forhold ved gesimsen, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1867, som er bygget efter datidens byggeskik på opførelsestidspunktet. Ejendommen er opført på en syld-/kampestenssokkel, som ikke er en stabil funderingstype.

Der er enighed blandt husforsikringens taksator og DBF's besigtigelseskonsulent om, at gesimsen er fra husets opførelse i 1867, og at den gradvist har løsnet sig over tid, som følge af almindelige bevægelser i murværket, som er opført på kampestensfundament.

Klager har oplyst, at ejendommens varmepumpe blev monteret i 2022, altså ca. 2 år efter klagers overtagelse af ejendommen. DBF antager, at klager sammen med varmepumpemontøren har aftalt, hvor rørinstallationerne skulle gennembryde murværket, eller overlod denne beslutning til montøren selv. Uanset hvordan beslutningen blev taget, vil der være en risiko for, at der skal foretages reparationer på en 150 år gammel gesims, når man vælger at foretage disse ændringer ved bygningen.

Der er ligeledes enighed blandt husforsikringens taksator og DBF's besigtigelseskonsulent om, at monteringen af varmepumpens rørinstallationer igennem gesimsen kan være medvirkende årsag til den løse/nedfaldne gesims.

Det er klagers opfattelse, at forholdet var til stede ved overtagelsen i 2020, idet den ca. 150 år gamle gesims skulle være fejlkonstrueret. DBF gør gældende, at en konstruktion, der har vist sig at holde i 150 år, har opfyldt almindelige byggetekniske forventninger til et byggeri, der er opført i 1867, og at det derfor ikke kan betegnes som en fejlkonstruktion.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at en større del af gesimsen er kollapsede, og at resterende dele fremstår ustabile og midlertidigt understøttet af stråtaget. Gesimsen er opført efter ældre byggeskik og vurderes at være fra opførelsetidspunktet i 1867. Konsulenten konstaterer desuden sætningsrevner i facaden, hvilket er almindeligt for bygninger med denne type fundering (syld-/kampestenssokkel).

DBF's konsulent vurderer, at forholdet skyldes langvarig påvirkning og materialenedbrydning kombineret med bevægelser i murværket. Disse forhold er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6.

Konsulenten oplyser, at kabelføringer og slanger gennem gesimsen kan have forværret forholdet. Gennemboring af ældre murværk udgør altid en risiko. Vibrationer fra gennemboringen kan få mørtelfuger til at smuldre, især hvis de er kalkbaserede og porøse. Ældre murværk har ofte ikke samme elasticitet som moderne konstruktioner. Gennemboringen kan fremprovokere små revner, som senere udvikler sig. Fugerne kan miste deres binding til murstenene, hvilket svækker konstruktionens samlede stabilitet. Ved boring tæt på hjørner, åbninger eller bærende elementer kan vibrationer forplante sig og skabe strukturelle svagheder.

Fotos i sagen dokumenterer da også, at gesimsen er faldet ned ved hushjørnet, hvor varmepumpen er monteret, og at gesimsen - lidt længere henne ad den samme facade - nu er løs og har behov for understøtning. De konstaterede skader på gesimsen synes derfor at have nær sammenhæng med de gennembrydningsarbejder, der er udført ved monteringen af varmepumpen. Dette kan samtidig forklare, hvorfor problemerne med gesimsen ikke blev konstateret umiddelbart efter overtagelsen i 2020, men først konstateres i årene efter monteringen af varmepumpen i 2022.

Ejerskifteforsikringen dækker alene skader, der enten var til stede eller i nærliggende risiko for at opstå ved overtagelsen. Der er intet, der tyder på, at selve nedstyrtningen var indtruffet eller nært forestående ved overtagelsen. Forsikringen dækker derfor ikke efter punkt 3.5.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2020 var forhold ved gesimsen, udover det i tilstandsrapporten anførte, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 3.1 og 3.5."

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

"§4.6 (Alder, slid og 'medmindre'-klausulen):

- Påstand: Selskabet kan ikke afvise dækning med henvisning til slid og alder, når sliddet er kulmineret i et fysisk kollaps.

- **Praksis:** Ifølge forsikringsbetingelsernes §4.6 dækkes slid ikke, medmindre det udløser en skade. Ankenævnet har i bl.a. sag nr. 88.085 fastslået, at en ejerskifteforsikring dækker selve følgeskaden, selvom den underliggende årsag måtte være slid/ælde. Modsætningsvist afviste Nævnet i sag nr. 96.849 dækning for en gesims, fordi der netop ikke var indtrådt et fysisk kollaps eller følgeskader.
- **Fakta i vores sag:** Se billededokumentation.

Bevisbyrde og udokumenteret kausalitet (varmepumpe- og sokkelteori):

- **Påstand:** Løse formodninger udgør ikke et ansvarsfritagende bevis for Dansk Boligforsikring.
- **Praksis:** Som fastslået i ankenævnets sag nr. 81.091: 'Det må kræves, at selskabet konkret dokumenterer at årsagen til skaden ligger uden for dækningsområdet'.
- **Fakta i vores sag:** Selskabets egen besigtigelseskonsulent skriver blot, at en rørgennemføring 'kan have forværret' forholdet. 'Kan have' er en hypotese, ikke et teknisk bevis. Selskabet bærer den fulde bevisbyrde for, at kollapset udelukkende skyldes en undtaget, udefrakommende årsag, hvilket de intet teknisk belæg har fremlagt for

§3.5 (Årsag vs. Hændelse):

- **Påstand:** Selskabet fejltolker egne forsikringsbetingelser ved at kræve, at selve skadehændelsen skulle have fundet sted før overtagelsen.
- **Begrundelse i vilkår:** Det fremgår udtrykkeligt af policens pkt. 3.5, at det er den latente årsag der skal være til stede ved overtagelsen, mens selve virkningen blot skal konstateres og anmeldes i forsikringstiden
- **Fakta i sagen:** Den byggetekniske svaghed (utilstrækkeligt vederlag i murværket) var latent til stede som et skjult forhold ved min overtagelse i 2020. At dette forhold først kulminerer i en skade i maj 2025, opfylder betingelserne i §3.5.

§4.1 (Tilstandsrapporten):

- **Påstand:** Gesimsen er ikke anmærket med skader i tilstandsrapporten.
- **Fakta i vores sag:** Bygningsdelen var dermed fuldt ud 'skjult' i forsikringsretlig forstand ved min overtagelse.

Krav om afgørelse og subsidært krav om aktindsigt

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at Dansk boligforsikring har afvist dækning på et udo-dokumenteret og juridisk fejlagtigt grundlag. Jeg anmoder hermed Ankenævnet om at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag og tillægge det processuel skadevirkning, at selskabet ikke har løftet sin bevisbyrde.

Hvis Ankenævnet mod forventning mener at selskabets hypoteser skal tillægges vægt fremsætter jeg, forinden en afgørelse, krav om fuld aktindsigt i og fremlæggelse af selskabets tekniske grundlag, herunder:

1. Dokumentation for faglige og byggetekniske kvalifikationer for selskabets besigtigelseskonsulent [...] som har udarbejdet notatet af 28. maj 2025.
2. Fremlæggelse af en sagkyndig, teknisk kausalitetsanalyse, der matematisk eller byggeteknisk beviser sammenhængen mellem et lokalt rør-hul/kampestensfundament og et 10-meters langstrakt gesimskollaps."

Ankenævnet for Forsikring

16.

105535

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 25/5 2020 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelse i facade: - flere steder Note: Revnedannelsen skyldes sætning i fundament. Se pkt 4.2 (sokkel).
3. Vinduer og døre		
3. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkel er revnet. Note: Forholdet er af mindre omfang og.

Af taksatorrapport af 9/5 2025 fra klagerens husforsikring fremgår bl.a.:

"OPLYSNINGER OM SKADEN:

I forbindelse med behandlingen af den anmeldte skade, er skaden besigtiget d. 09-05- 2025 sammen med jer.

Ved besigtigelsen oplyste I, at I har opdaget, at gesims på facade mod vej er faldet ned. I opdagede dette fredag morgen den 9. maj. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at ca. 2 lbm gesims var faldet ned og ca. 6 lbm gesims var faldet ud, men blev fastholdt af stråtag. Det kunne også iagttages, at murbrokker fra gesimsen var faldt ned på udedel til varmepumpe.

Ved besigtigelsen gennemgik vi skaden. Der er tale om den oprindelige gesims fra da huset blev opført i 1867. Efter selskabets vurdering, er der sket det, at gesimsen gradvist har løsnet sig over tid og til sidst er faldet ud. Efter selskabets opfattelse, er årsagen til at gesimsen gradvis har løsnet sig ejendommens alder samt almindelig slitage. Det kan ikke afvises, at årsagen muligvis også kan tilbageføres til montering af varmepumpen, hvor der er boret gennem gesimsen for trækning af rørinstallationer. Dette er ifølge jer foregået for ca. 3 år siden og gesimsen har i dette scenarie løsnet sig gradvist efterfølgende.

Der var ikke oplysninger om konkrete enkelt begivenheder, som kan være årsag til skaden.

Den anmeldte skade behandles som en pludselig skade ud fra punktet pludselig skade på side 6 i jeres forsikringsbetingelser. Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at pludselig skade forstås som en skade, hvor årsag og virkning sker samtidig.

Det betyder i dette tilfælde, at skaden på selve gesimsen ikke er omfattet af den tegnede bygningsforsikring, fordi der er tale om en skade som gradvist har udviklet sig over tid.

Skaden på udedelen på varmepumpen er omfattet af forsikringen, da årsag og virkning er sket samtidig i det øjeblik gesimsen er faldet ned på udedelen. Forsikringen dækker ligeledes lokal opretning/reparation af nederste del af stråtag i det område hvor gesims er faldet ned. Forsikringen dækker også diverse oprydning af murbrokker."

Af erklæring af 17/5 2025 fra tækkefirma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"I forbindelse med den anmeldte skade har jeg besigtiget det berørte område og vurderet de nødvendige tiltag for at sikre en korrekt og holdbar udbedring.

For at kunne genetablere gesimsen korrekt er det nødvendigt først at nedtage stråtaget på det berørte tagstykke. Gesimsen er en væsentlig bærende del af konstruktionen, da den optager en betydelig del af det tryk, der kommer fra taget. Det er derfor helt afgørende, at gesimsen opbygges stabilt og i overensstemmelse med gældende faglige standarder, inden taget genetableres.

Da stråtag altid bygges op nedefra og op, er det desuden ikke teknisk muligt at sammenføje nyt og gammelt tagmateriale på en forsvarlig måde, hvis kun dele af taget nedtages. En delvis udskiftning vil medføre en usikker samling og øget risiko for utætheder. Det vil heller ikke være muligt at garantere hverken tæthed eller levetid ved en sådan løsning. Derfor er det nødvendigt at skifte hele det berørte tagstykke.

Yderligere har gennemgangen vist, at der er ca. 7 meter af den resterende gesims, som også sidder løst. For at sikre en samlet og langtidsholdbar løsning anbefales det, at hele dette stykke tages ned og genetableres samtidigt. Dette vil bidrage til at undgå fremtidige følgeskader og sikre konstruktionens samlede stabilitet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/5 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Gesims er faldet ned.

Konklusion

Årsagen til at gesims er faldt ned på et område må tilskrives, at huset er et ældre hus med bevægelsesrevner og sætningsskader flere steder. Huset er opført på syle/kampestens sokkel, som konstruktionsmæssigt ikke er det mest stabile fundament at opfører et hus på og som typisk bevæger sig i forhold til terrænets beskaffenhed og fugtighed. I området hvor gesimsen er faldet ned, er der ført slanger og kabler ned til en varmepumpe som står op ad facaden mod nord. Om gennembrydning af gesimsen med slanger og kabler er årsag til at gesimsen faldet ned, vides ikke, men kunne da godt være en medårsag.

Gesimsen vurderes at være fra ejendommen blev opført i år 1867.

Gesimsen er udført som lovlige og som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Følgeskader:

Træ-remmen, som nu er blotlagt i det område hvor gesimsen er faldet ned, vurderes ikke være nedbrudt af råd eller svamp, dog er der lidt huller efter borebiller i træet, men ikke noget der har svækket konstruktionens i sådan en grad at den har mistet bæreevnen nævneværdigt og der måles heller ikke unormal fugt på træ-remmen, alt er intakt.

Det anmeldte forhold har ikke været til stede ved overtagelsen, da kunden overtog huset for ca. 4,5 år siden.

Observationer og målinger

Udvendig

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

105535

Foto 1 Gesims mod nord sidder løst og er understøttet

Foto 2 Gesims er faldet ned på nordsiden af huset.

Foto 3 Murværk og gesims har bevægelsesrevner mod nordøst

Foto 4 Hjørnet mod nordøst

Foto 5 Der måles ikke unormal fugt på træ-remmen.

Foto 6 Rørgennemføring i gesims fra varmepumpe

Foto 7 Sætningsrevner i facaden mod nord

Foto 8 Sætningsrevner i facaden mod nord.

Tilstandsrapport

Anmærkning pkt. 2.1 og 4.2

Udbedring og økonomi

Ingen udbedringsmetode

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 0kr.

Følgeskader:

Opbygning og forstærkning af gesims på facaden mod nord

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 65.000 – 70.000kr."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1867. Den 1/11 2020 overtog klageren ejendommen, og den 8/5 2025 anmeldte klageren, at en større del af gesimsen på huset var styrtet ned. Den 23/5

2025 besigtigede selskabet huset, og den 9/6 2025 afviste selskabet dækning med henvisning til, at klageren ikke havde bevist, at det anmeldte forhold, når man tog hensyn til bemærkningerne i tilstandsrapporten på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, og at forholdet alene hørte under almindelig vedligeholdelse. Klageren ønsker at få dækket udgiften til genopmuring af ca. 10 meter nedstyrtede og løse dele af gesimsen samt at få dækket udgiften til stillads samt nødvendig nedtagning af stråtag for at skabe adgang til opmuring, såfremt dette ikke dækkes af husforsikringen. Klageren ønsker videre at få udleveret fuld dokumentation, herunder faglige kvalifikationer på selskabets besigtigelseskonsulent samt en skriftlig kausalitetsanalyse, der viser sammenhængen mellem et lokalt rørhul i kampestensfundament og 10-meters langstrakt gesimskollaps.

Klageren har anført, at gesimsen er styrtet ned, hvilket er et konkret brud og ødelæggelse af bygningsdel, der klart forringer bygningens værdi og brugbarhed både æstetisk og konstruktionsmæssigt, og at der er tale om en aktuel skade i forsikringens forstand. Klageren har anført, at den oprindelige konstruktion var mangelfuld, idet stenene var lagt på langs med utilstrækkeligt anlæg/vederlag. Klageren har anført, at en murermeister har udtalt, at den pågældende konstruktionsfejl med stor sandsynlighed var den reelle årsag til kollapset. Klageren har anført, at den byggetekniske svaghed var latent til stede som et skjult forhold ved overtagelsen, og at dette forhold først kulminerede i en skade i maj 2025. Klageren har anført, at gesimsen ikke er anmærket med skader i tilstandsrapporten, og at der derfor var tale om en skjult skade i forsikringsretlig forstand ved overtagelsen. Klageren har anført, at selskabets afslag er utilstrækkeligt funderet, både bevismæssigt og i selskabets anvendelse af forsikringsbetingelserne. Klageren har anført, at der ikke er fremlagt målinger, materialeanalyser eller fagkyndige rapporter der viser, at gesimsen styrtede ned, fordi den var gammel og slidt, og at selskabet i øvrigt ikke kan afvise dækning med henvisning til slid og alder, når sliddet er kulmineret i et fysisk kollaps. Klageren har anført, at selskabet ikke har sandsynliggjort nogen årsagssammenhæng mellem varmepumperøret og gesimsens kollaps, og at selskabets påstand herom er hypotetisk.

Selskabet har anført, at konstruktionen har holdt i 150 år, og at almindelige byggetekniske forventninger til byggeriet er opført, hvorfor det ikke kan betegnes som en fejlkonstruktion. Selskabet har anført, at forholdet skyldes langvarig påvirkning og materialenedbrydning kombineret med bevægelser i murværket, og at disse forhold er undtaget dækning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6. Selskabet har anført, at gesimsen er faldet ved hushjørnet, hvor varmepumpen er monteret, og at gesimsen ligt længere henne ad samme facade nu er løs og har behov for understøtning. De konstaterede skader synes derfor at have nær sammenhæng med de gennedbrydningsarbejder, der er udført ved montering af varmepumpen, hvilket samtidig kan forklare hvorfor problemerne med gesimsen ikke blev konstateret umiddelbart efter overtagelsen i 2020, men først i årene efter monteringen af varmepumpen i 2022. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen alene dækker skader, der enten var til stede eller i nærliggende risiko for at opstå, og at der er intet der tyder på, at selve nedstyrtningen var indtruffet eller nærtforestående ved overtagelsen.

Det fremgår af tilstandsrapport af 25/5 2020 med K1 anmærkning, at der flere steder er revnedannelse i facade, og at revnedannelsen skyldes sætning i fundament. Videre fremgår det med K1 anmærkning, at sokkel er revnet, og at forholdet er af mindre omfang.

Det fremgår af taksatorrapport af 9/5 2025 fra klagerens husforsikring, at "Der er tale om den oprindelige gesims fra da huset blev opført i 1867. Efter selskabets vurdering, er der sket det, at gesimsen gradvist har løsnet sig over tid og til sidst er faldet ud. Efter selskabets opfattelse, er årsagen til at gesimsen gradvis har løsnet sig ejendommens alder samt almindelig slitage. Det kan ikke afvises, at årsagen muligvis også kan tilbageføres til montering af varmepumpen, hvor der er boret gennem gesimsen for trækning af rørinstallationer. Dette er ifølge jer foregået for ca. 3 år siden og gesimsen har i dette scenarie løsnet sig gradvist efterfølgende".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 28/5 2025, at "Årsagen til at gesims er faldet ned på et område må tilskrives, at huset er et ældre hus med bevægelsesrevner og sætnings-skader flere steder. Huset er opført på syld/kampestens sokkel, som konstruktionsmæssigt ikke

er det mest stabile fundament at opfører et hus på og som typisk bevæger sig i forhold til terrænets beskaffenhed og fugtighed. I området hvor gesimsen er faldet ned, er der ført slanger og kabler ned til en varmepumpe som står op ad facaden mod nord. Om gennembrydning af gesimsen med slanger og kabler er årsag til at gesimsen faldet ned, vides ikke, men kunne da godt være en medårsag. Gesimsen vurderes at være fra ejendommen blev opført i år 1867. Gesimsen er udført som lovlig og som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Følgeskader: Trærammen, som nu er blotlagt i det område hvor gesimsen er faldet ned, vurderes ikke være nedbrudt af råd eller svamp, dog er der lidt huller efter borebiller i træet, men ikke noget der har svækket konstruktionens i sådan en grad at den har mistet bæreevnen nævneværdigt og der måles heller ikke unormal fugt på træ-rammen, alt er intakt. Det anmeldte forhold har ikke været til stede ved overtagelsen, da kunden overtog huset for ca. 4,5 år siden".

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og at skaden var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Nævnet finder indledningsvis, at sagen er tilstrækkeligt oplyst, og at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at foretage yderligere beregninger eller at indhente sagkyndig erklæring til belysning af dette.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1867, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 28/5 2025, at årsagen må tilskrives, at huset er et ældre hus med bevægelsesrevner og sætningsskader flere steder, og at huset er opført på syld/kampesten, som konstruktionsmæssigt ikke er det mest stabile fundament. Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at gesimsen er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Dette ses at stemme overens med husforsikringens vurdering i taksatorrapport af 9/5 2025, hvor det fremgår, at gesimsen gradvist har løsnet sig over tid og til sidst er faldet ud, og at årsagen skyldes ejendommens alder og almindelig slitage.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der består i sædvanligt slid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 samt forhold, der alene består i udløb af sædvanlig levetid jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet den 8/5 2025, hvilket er mere end 4,5 år efter overtagelsen.

Nævnet har i den forbindelse også henset til, at klageren efter overtagelsen har fået installeret varmepumpe, og at der i forbindelse med installation af denne er blevet boret i gesimsen. Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 28/5 2025, at "I området hvor gesimsen er faldet ned, er der ført slanger og kabler ned til en varmepumpe som står op ad facaden mod nord. Om gennembrydning af gesimsen med slanger og kabler er årsag til at gesimsen faldet ned, vides ikke, men kunne da godt være en medårsag". Det fremgår af husforsikringens taksatorrapport af 9/5 2025, at "Det kan ikke afvises, at årsagen muligvis også kan tilbageføres til montering af varmepumpen, hvor der er boret gennem gesimsen for trækning af rørinstallationer. Dette er ifølge jer foregået for ca. 3 år siden og gesimsen har i dette scenarie løsnet sig gradvist efterfølgende".

Selskabets afgivelse af oplysninger

Nævnet bemærker, at selskabets behandling af persondata reguleres af databeskyttelsesloven og lov om finansiel virksomhed. Det er Datatilsynet og Finanstilsynet, der fører tilsyn med, at disse lovgivninger overholdes, og spørgsmål herom kan derfor ikke afgøres af nævnet.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

105535

Nævnet bemærker, at Datatilsynet er rette myndighed i forhold til at afgøre, om selskabet måtte have overtrådt offentligretlige regler på databeskyttelsesområdet – herunder om hvad der er omfattet af klagerens indsigtsret.

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