

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 105776:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring GS
Strandgade 27A
1401 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren – der er en andelsboligforening – har tegnet ejendomsforsikring, der indeholder entrepriseforsikring. I klage af 7/4 2026 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. INDLEDNING

1.1 Som advokat for [bygherren], der i medfør af fuldmagt handler på vegne af [andelshaveren] (Bilag 1), ejer af andelslejligheden beliggende, ... ('Andelslejligheden'), i andelsboligforeningen ..., indbringes hermed klage over Købstædernes Forsikrings ('Forsikringsselskabet') afgørelse om afslag på dækning af en bygningsskade opstået i forbindelse med udførelsen af en badeværelsesentreprise for Ankenævnet for Forsikring.

1.2 Det gøres gældende, at Forsikringsselskabet skal tilpligtes at meddele dækningstilsagn vedrørende skaden på Andelslejlighed opstået i forbindelse med udførelsen af en badeværelsesentreprise.

1.3 Andelsboligforeningen har tegnet entrepriseforsikring for ejendommen under police nr. ..., og sagen er hos Forsikringsselskabet registreret under skadenummer

1.4 Andelsboligforeningen, som er forsikringstager, har ved fuldmagt af 25. marts 2026 meddelt samtykke til, at Bygherre indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring (Bilag 2).

1.5 Sagen angår, hvorvidt Forsikringsselskabet med rette har afslået dækning af en opstået skade på fællesejendommens ventilationskanaler, som opstod i forbindelse med entreprenørens nedrivningsarbejde i det omhandlede badeværelse.

2. SAGSFREMSTILLING VEDR. SKADEN

2.1 Ad aftalegrundlag

2.2 Den 8. august 2025 modtog Bygherre et skriftligt tilbud fra [entreprenøren] vedrørende renovering af badeværelse i andelslejligheden beliggende ... (Bilag 3).

2.3 Tilbuddet omfattede kun arbejder i lejligheden - ikke arbejder på eller vedrørende fællesejendommen. Andelsboligforeningen eller dennes bestyrelse var af denne grund ikke involveret i aftaleindgåelsen.

2.4 På baggrund af tilbuddet indgik Bygherre en mundtlig aftale med Entreprenøren om renovering af badeværelset i Andelslejligheden. Aftaleindgåelsen blev bekræftet ved Bygherres indbetaling af første rate på kr. 39.000,00.

2.5 Den 9. september 2025 blev Andelslejligheden besøgt af Entreprenøren. Under besøget blev der forevist kommunale tegninger, som viste, at der i den pågældende væg var placeret ventilationskanaler, der betjente samtlige etager i ejendommen (Bilag 4).

2.6 Entreprenørens efterfølgende arkitekttegninger viste, at badeværelset var projekteret således, at det blev opført uden om ventilationskanalerne, hvilket forudsatte, at den omhandlede del af væggen blev bevaret (Bilag 5).

2.7 Ad skadens indtræden

2.8 Den 7. oktober 2025, blev nedrivningsarbejdet påbegyndt i Andelslejligheden. Under arbejdet blev hele den pågældende væg nedrevet, herunder seks ventilationskanaler, som betjente både Andelslejligheden og de underliggende lejligheder i ejendommen (3.-1. sal). Billeder fra skaden vedlægges som Bilag 6.

2.9 Det blev først efter nedrivningen konstateret, at ventilationskanalerne var placeret i hele væggens længde, jf. Bilag 6.

2.10 Skaden blev konstateret efter henvendelser fra underboer samt Andelsboligforeningens bestyrelse, hvorefter arbejdet blev standset. Mail fra underboen fremlægges som Bilag 7.

2.11 Ad forløbet efter skadens indtræden

2.12 Efter skadens indtræden blev der ikke udført yderligere arbejder i Andelslejligheden.

2.13 Der blev efterfølgende gentagne gange anmodet om fremlæggelse af en plan for genopbygning og udbedring af de beskadigede ventilationskanaler. Entreprenøren accepterede eller tilbød dog ikke at foretage udbedring for egen regning. På denne baggrund fremsendte Bygherre ved [klagerens advokat] den 22. december 2025 et påkrav til Entreprenøren (Bilag 8).

2.14 [Klagerens advokat] sendte den 3. marts 2026 en ophævelse af entrepriseaftalen til Entreprenøren (Bilag 9).

2.15 Ad forløbet med Købstædernes Forsikringsselskab

2.16 Bygherre anmeldte skaden på ejendommens ventilationskanaler til Andelsboligforeningens Entrepriseforsikring hos Forsikringsselskabet. I forbindelse med den første skadeanmeldelse blev

skadestedet ikke besigtiget af taksator. Forsikringsselskabet meddelte ved afgørelse af 25. november 2025 afslag på dækning (Bilag 10).

2.17 Den 7. januar 2026 rettede Bygherre ved [klagerens advokat] henvendelse til Forsikringsselskabet med anmodning om genoptagelse og omgørelse af afgørelsen af 25. november 2025 (Bilag 11).

2.18 Den 14. januar 2026 meddelte Forsikringsselskabet, at sagen blev genoptaget (Bilag 12).

2.19 Den 16. januar besigtigede taksator ... skadestedet i Andelsboligen.

2.20 Forsikringsselskabet meddelte herefter ved brev af 25. februar 2026, at selskabet fastholdt afslaget på dækning (Bilag 13).

2.21 Den 3. marts modtog [klagerens advokat] et brev til Forsikringsselskabet med begrundelse for fastholdelse af afslaget (Bilag 14).

2.22 Den 10. marts 2026 fremsendte [klagerens advokat] brev til Forsikringsselskabet med indsigelse mod afgørelse af 25. februar 2026 samt brev af 3. marts 2026 (Bilag 15).

2.23 Den 13. marts modtog [klagerens advokat] et brev fra Forsikringsselskabet, hvori afslaget på dækning blev fastholdt (Bilag 16).

2.24 Da Købstædernes Forsikring har fastholdt afslaget på dækning, er sagen herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

3. ANBRINGENDER

3.1 Forsikringsselskabet gjorde i sagen gældende, at den anmeldte skade ikke var dækket af entrepriseforsikringen, idet skaden efter selskabets opfattelse angik forhold, som, var en del af entreprisen, jf. punkt 3.3.2 i forsikringsvilkårene (Bilag 17). Dette bestrides.

3.2 Skaden er opstået som følge af en fejl fra Entreprenøren under udførelsen af entreprisarbejdet og er derfor omfattet af entrepriseforsikringens dækningsområde. Forsikringen dækker skader forvoldt ved fejl, når skaden rammer andre genstande end selve entreprisen, jf. formuleringen i pkt. 3.1.1. i forsikringsbetingelserne: 'andre genstande, som beskadiges som følge af begivenheden', jf. Bilag 17.

3.3 De beskadigede ventilationskanaler udgør en del af ejendommens fælles installationer og var ikke omfattet af den udførte badeværelsesrenovering, som alene vedrørte den pågældende andelslejlighed.

3.4 Der var hverken indgået aftale om eller givet godkendelse fra andelsboligforeningens bestyrelse til nedrivning af ventilationskanalerne, hvilket understøtter, at disse ikke udgjorde en del af entreprisen.

3.5 Undtagelsen i forsikringsvilkårenes pkt. 3.3.2 finder ikke anvendelse, idet ventilationskanalerne ikke udgjorde en del af entreprisens genstand, jf. Bilag 17.

3.6 Til støtte herfor henvises til Østre Landsrets dom af 20. januar 2026 samt artikel i Licitationen om dommen, hvorefter skader opstået som følge af fejl er omfattet af en all-risk entreprisforsikring, når skaden ikke vedrører entrepriseobjektet. (Bilag 18 og Bilag 19).

3.7 Under taksators besigtigelse blev der taget et fotografi, hvorpå der er foretaget markeringer med angivelserne 'planlagt' og 'ikke planlagt', jf. Bilag 20. Det bestrides, at der har været planlagt entreprisarbejder vedrørende nedrivning af ventilationskanaler.

3.8 Selv hvis det lægges til grund, at en del af nedrivningsarbejdet har været planlagt, hvilket bestrides, er nedrivningen af den ikke-planlagte del af væggen under alle omstændigheder dækningsberettiget. Afvisning af den samlede skade er derfor under alle omstændigheder uberettiget.

3.9 Det bestrides endvidere, at den væg, hvori ventilationskanalerne var placeret, udgjorde et arbejdsobjekt i sin helhed, idet det var aftalt, at en del af væggen skulle forblive uberørt."

Selskabet har den 6/5 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"KF fastholder, at der ikke er forsikringsdækning på den hos selskabet tegnede forsikring for den beskrevne skade/hændelse.

Selskabet kan i det væsentlige tilslutte sig klagers beskrivelse af hændelsesforløbet, idet beskrivelsen dog skal suppleres med nedenstående.

Det er korrekt, at klagers andelsboligforening har tegnet en ejendomsforsikring hos selskabet, jf. bilag A.

Som en del af forsikringen er tegnet en generel entreprisforsikring. Vilklarene for forsikringen fremgår dels af policen (s. 9-11) og dels af de af klager fremlagte vilkår (klagers bilag 17).

Som oplyst af klager opstår der, i forbindelse med renovering af badeværelse, en fejl/skade.

Twisten angår, om forsikringen skal dække udgifter til udbedring (genetablering). Der er specifikt to tvistepunkter:

- 1) Er forholdet undtaget som følge af undtagelsen vedrørende mangelfuld projektering mv.?
- 2) Er skaderne sket på arbejdsobjektet/det som er en del af entreprisen?

Som et underpunkt/3. punkt, angår sagen også, hvad der rent faktisk er sket af skade (på andet end entrepriseobjektet) og som evt. skal erstattes. Klager har alene klaget mhp. opnåelse af dækning, hvorimod spørgsmålet om, hvad der er skadet/skal erstattes er mere uklart, jf. dog senere bemærkninger herom.

Ad hændelsesforløb og faktiske forhold)

Situationen udspringer af en planlagt renovering/udvidelse af badeværelse, som inkluderede nedrivning af (dele?) en væg.

Ankenævnet for Forsikring

5.

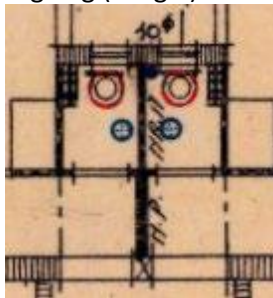
105776

Planlægning af arbejdet baseredes på en vurdering af de oprindelige tegninger af badeværelset (bilag 4), hhv. planskitse for det renoverede badeværelse (bilag 5), jf. klagers redegørelse.

Det må antages, entreprenørens tilbud og tegning er sket på grundlag af en eller anden form for visuel besigtigelse (?), om end dette er uoplyst.

I væggen som (delvist?) skulle nedrives befandt sig en række ventilationskanaler.

Væggen, og de i væggen placerede ventilationskanaler, er herunder markeret på den oprindelige tegning (bilag 4):



Tegningen (bilag 4) er f.s.v.a. placering af ventilationskanaler en såkaldt 'principtegning'. Dvs. en tegning som fungerer som en overordnet teknisk tegning/skitse. Tegningen er uden målangivelser på f.eks. ventilationskanaler. Det er dog åbenbart, særligt for personer med byggeteknisk indsigt, at det indtegnede er ventilationskanaler, og i al fald ikke 'blot' en almindelig væg. Visuelt kan desuden konstateres, at på principtegning fylder de indtegnede ventilationskanaler ca. ½-delen af væggens længde.

Det kan oplyses, at antallet af ventilationskanaler stiger efterhånden som man kommer op i en bygning, hvilket er kendt viden for enhver bygningskyndig. Der er nemlig en kanal pr. badeværelse. Fra stueplan vil der være én som trækker igennem bygningen, på 1. sal 2 osv. I-og-med det omtalte badeværelse er på 4. sal, vil antallet af kanaler her være 5. Dette forhold understøttes af bilag 4.

Denne oprindelige tegning skal ved vurdering af sagen sammenlignes med planskitse, såkaldt arkitekttegning, fra entreprenør/ badeværelsesfirma (Bilag 5).

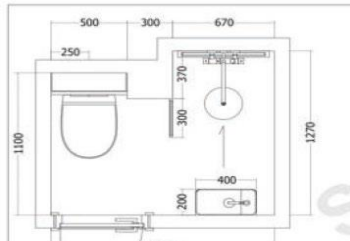
På skitsetegningen, jf. nedenfor, ses umiddelbart placering af toiletet, samt en angivelse af et stykke på 300 mm. På tegningen fremstår dette som en tynd plade, hvilket kunne formodes at repræsentere en nyopført væg/glasvæg eller lign. Det er i al fald vanskeligt foreneligt med, at der skulle være plads til ventilationkanaler i denne del.

Det bemærkes særskilt, at ventilationskanaler ikke er indtegnet på skitsen.

Ankenævnet for Forsikring

6.

105776



De to nævnte (teoretisk funderede) tegninger skal herefter sammenlignes med, hvordan de faktiske forhold ser ud/så ud. Det bemærkes, at selskabets taksator har besigtiget forholdene og taget div billeder ved denne besigtigelse, jf. bilag B.

Hele det oprindelige rum (toilet/badeværelse) ses her (bilag B):

[Foto af badeværelset]

Om end det ikke er tilkendegivet fra klagers side, må det forsigtigt antages, at der er enighed om, at de faktiske forhold på badeværelset, og det der fremgår af principtegningen, ikke stemmer overens (?)

På billedet ses et indhak bagerst på ca. 20 cm, mens der på principtegningen er placeret 5 (5x2) parallelle ventilationskanaler. Det er åbenbart, at det lille indhak ikke kan rumme 5 ventilationskanaler.

De 20 cm passer til gengæld med tegningen i bilag 5 (i.e. $1270 - 1100 = 170$, og så $370 - 170 = 200$ mm).

Af bilag B kan ses, at der var placeret et ventilationshul i badeværelset uden for det lille indhak, ligesom det kan ses, at der var placeret en ventilationsrist i køkkenet længst inde imod indgangen til toilettet.

[Fotos af ventilationshul i badeværelset og ventilationsrist i køkkenet]

Det kan derfor i al fald konkluderes, at skulle der alene have været ventilationskanaler i de 20 cm, så var det nødvendigt at lave en særlig konstruktion i væggen, hvis der skulle kunne være ventilation som den foreliggende.

Da selskabets taksator besigtigede stedet, drøftede denne forholdet med beboer/klager. Selskabets taksator fik ikke forevist planskitse (bilag 5), og kunne derfor alene henholde sig til det der var mundtligt angivet.

På besigtigelsen oplyste klager, at der var nedrevet en del af væggen efter aftale (principskitsen), mens en del, sv. formentlig til den del der er angivet på bilag 5 med den 'tynde' plade, som var nedrevet fejlagtigt. Selskabets taksator tog følgende billede (se også bilag 20) og laver en markering af det som blev drøftet.



Pga. placering af ventilationskanaler, så kan den planlagte omdannelse af toilet ikke byggeteknisk gennemføres. Ventilationskanalerne er afgørende for de andre (underliggende) lejligheder, og det er ikke (formentlig) teknisk muligt at opretholde gennembruddet af kanalerne. Klager har da også angivet, at en anden løsning vil blive lavet.

De beskadigelser, som har fundet sted, relaterer sig dels til de i klagers lejlighed ødelagte ventilationskanaler, og dels er der muligvis kommet støv i luftkanalerne. Det er selskabets synspunkt, at støv i lejligheder mv. ikke udgør en skade.

Det er ikke oplyst, om der er kommet betonbrokker ned i kanalerne, eller om disse i øvrigt er beskadigede. Hvis alle øvrige dækningsbetingelser måtte findes opfyldt (hvilket selskabet bestrider), og hvis der måtte være dokumenteret brokker i kanalerne, anerkendes det, at der i princippet kan være dækning for optagning/rensning. I den forbindelse bemærkes, at der er en selvrisiko på kr. 10.000, og det må formodes, at forholdet kan udbedres for mindre end dette. Klager har imidlertid ikke gjort noget nærmere gældende ved. dette, idet dette alene er selskabets egen vurdering.

Klager beskriver (bilag 7), at den faktisk nedbrydning af væg blev udført af entreprenørens ansatte. Det beskrives videre at de ansatte – uanset opfordret til at stoppe – fuldførte nedbrydning af hele væggen, selv da kanaler blev blotlagt.

Parterne er enige om, at de for sagen relevante bestemmelser i forsikringsvilkårene er følgende:

3. All risks forsikring af bygherrens eksisterende bygninger og bygningsanlæg

3.1 Forsikringens omfang

3.1.1 Forsikringen dækker fysisk tab af og skade på de forsikrede genstande ved uforudsete begivenheder, såfremt sikrede godtgør, at tabet eller skaden er en direkte følge af entreprisens fysiske udførelse.

3.3 Forsikringen dækker ikke

3.3.1 Maskiner, inventar og andet løsøre, herunder software samt varelagre, jf. Forsikring & Pensions' til enhver tid gældende fordelingsvejledning.

3.3.2 Konstruktioner og anlæg, der er en del af entreprisen, herunder bygherreleverancer.

3.3.3 Tab og skade på de genstande der direkte beskadiges ved en mangelfuld behandling eller bearbejdning af disse.

3.3.4 Tab og skade der skyldes, at udførelsen er i strid med offentlige forskrifter, eller at der i planlægningen af arbejdet ikke er taget forsvarlige forholdsregler mod skade ved udførelse af sikringsmæssige foranstaltninger, herunder afdækning og afstivning. Afdækning og afstivning skal være tilpasset arbejdets karakter, den eksisterende bygning samt perioden, hvor entreprisen udføres.

3.3.5 Skade, der skyldes fejlkonstruktion, materialefejl eller forkert udførelse, når årsagen til skaden kan henføres hertil. Skade, hvor årsagen kan henføres til manglende opfyldelse af bygningslovgivningens regler, gældende forskrifter og normer samt almindelig god håndværksskik. "

Og derudover er følgende i policen relevant:

Forsikringen dækker fysisk tab og skade på genstande af en hvilken som helst årsag, dog dækker forsikringen ikke tab eller skade, som består i eller skyldes:

- Arbejder, hvori indgår piloting, spunsning, grundvandssænkning, undermuring, ekstra fundering samt udskiftning som følge af jordforurening.
- Mangelfulde eller ikke konditionsmæssige materialer eller mangelfuld projektering, beregning, konstruktion eller arbejdsudførelse. Forsikringen dækker dog andre genstande, som beskadiges som følge af begivenheden.

Bestående bygning

Uanset standardforsikringsvilkårenes ordlyd, dækker entreprisforsikringen alene bygherre på bestående bygning, dvs. entreprenører og underentreprenører er ikke meddækket på denne del af entreprisforsikringen. Forsikringen omfatter uden særlig anmeldelse skade på eksisterende bygning op til 1.000.000 kr. (indekseres ikke) ekskl. moms.

Ad Selskabets synspunkter)

Det er selskabets klare opfattelse, at entreprisforsikringen ikke dækker en situation som den foreliggende.

Der er åbenlyst tale om en fejl i projekteringen, og der er ikke taget nødvendige forholdsregler, jf. afsnit 3.3.4 og angivelsen i policen om mangelfuld projektering. Det er netop situationer som denne undtagelserne betingelserne tilsigter at undtage.

Parterne er enige om at vilkårene er gældende.

Af betingelserne følger, at bygherre må tåle manglende forsikringsdækning grundet den projekterendes fejl.

Ved en fysisk besigtigelse af forholdene, sammenholdt med principtegningen, må det have stået lysende klart, at indretningen af toilet ikke var sådan, at der alene befandt sig ventilationskanaler i et område på 20 cm. Der er klar uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og tegningen. Hvilket bl.a. understøttes entydigt af placering af synlige aftræk og aftræksrist (bilag B), og det forhold, at der netop er tale om en 'principtegning'.

På trods af ovennævnte er der projekteret med fjernelse af hele væggen.

Klagers angivelse af at kun en 'del' af væggen var planlagt fjernet, stemmer ikke overens med det som fremgår af bilag 5. Skulle dette være tilfældet ville bilag 5 være indtegnet med en reel væg, og ikke blot en tynd plade (formentlig sv. til en glasvæg).

Der er i øvrigt, som nævnt, ikke indtegnet ventilationskanaler i bilag 5, og det er åbenlyst, at ventilationskanaler har en bredde som er større end det som fremgår af bilag 5.

Håndværkernes faktisk nedbrydning af hele væggen støtter synspunktet om at nedbrydning af hele væggen, frem til det lille indhak, var planlagt.

Der er med andre ord sket en nedbrydning af væggen med fuldt overlæg, som følge af en klar fejl i projekteringen.

Klager har henvist til FED2026.53, og anført at all-risk dækningen netop dækker sådanne fejl. Formålet med henvisning til dommen er uklart, og afgørelsen har ikke relevans i denne sag. Afgørelsen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt en udførselsfejl var uforudset - i den konkrete sag en mangelfuld udført rørinstallation - mens forholdet i denne sag er, at der er sket en skade som følger af at et planlagt arbejde faktisk blev udført. Der er ej heller tale om en uforudset projekteringsfejl (hvis dette findes).

Entrepriseforsikringen skal (selvfølgelig) ikke dække en genetablering af en væg, som er nedbrudt grundet en åbenlys projekteringsfejl. Dette uanset det forekommer ønskværdigt fra klagers side, at man får selskabet til at betale for at genetablering, når hele projektet har vist sig umuligt at gennemføre.

Hvis skaden ikke afvises med henvisning til ovenstående, gør selskabet gældende, at der er sket skade på selve entrepriseobjektet, hvilket ikke dækkes i henhold til punkt 3.3.2.

Væggen - hele væggen – skulle nedbrydes, og den er derfor en del af entrepriseobjektet. Dette er efter selskabets opfattelse dokumenteret via hændelsesforløb og bilag.

Derudover bemærkes dog, at selv i en situation, hvor en mindre del af en væg skulle stå tilbage, da kan man ikke meningsfuldt opdele væggen i den del der er omfattet af entreprisen, og den del der ikke er. Generelt må opdeling forholde sig til, om der er tale om en enkelt bygningsdel, eller i al fald se på om der er en eller anden naturlig form for opdeling. I denne sammenhæng er der tale om uadskillelige dele. Der kan henvises til principperne i FED2000.840 modsætningsvis og UFR2014.939H.

Synspunktet i klages indlæg afsnit 3.7 bestrides. Det afgørende er at væggen blev nedrevet, og der i væggen befandt sig ventilationskanaler. Det er en kunstig sondring at sige, at selve væggen sådan set skulle nedrives, men de ventilationskanaler som befandt sig i væggen ikke skulle nedrives. De to ting kan ikke adskilles – ventilationskanalerne er væggen.

Uanset at det (muligvis?) synes at være et argument for klager, er det efter selskabets opfattelse uden betydning for dækningen, om klager/bygherre har involveret andelsboligforeningen i ombygningen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af entreprenørens tilbud af 8/8 2025, der er indhentet af klageren:

"Nedrivning:

...

- Nedrivning af væg"

Det fremgår bl.a. af klagerens advokats brev af 22/12 2025 til entreprenøren:

"Den 7. oktober 2025 blev det konstateret, at [entreprenøren] havde nedrevet 6 ventilationskanaler i lejligheden, hvilket medførte skader på ventilationskanaler fra 3. til og med 1. sal i opgangen. Nedrivningen blev tilsyneladende ikke stoppet, da [entreprenøren] konstaterede den første ventilationskanal. I stedet blev hele væggen med i alt 6 ventilationskanaler nedrevet.

Det gøres gældende, at [entreprenøren] har udvist fejl og/eller forsømmelser, og er ansvarlig for de opståede skader."

Det fremgår bl.a. af klagerens advokats brev af 3/3 2026 til entreprenøren:

"Årsagen til at vi ikke er vendt tilbage tidligere, er at min klient har været i dialog med ejerforeningens forsikringsselskab, Købstædernes Forsikring, om mulig dækning af skaderne.

Forsikringsselskabet har imidlertid den 25. februar 2026 meddelt afslag på dækning.

Det skal understreges, at selv hvis forsikringsselskabet havde meddelt dækning, ville det ikke have fritaget [entreprenøren] for sit ansvar for skaderne. Forsikringsselskabet og/eller ejerforeningen ville i givet fald kunne søge regres hos [entreprenøren].

I dit brev af 9. januar 2026 har [entreprenøren] fortsat afvist ethvert ansvar for skaderne på ejendommens ventilationskanaler. Det anført, at nedrivningen af væggen ikke kunne være stoppet, da væggen væltede på en omgang.

Dette er ikke korrekt. Tværtimod viser besigtigelser, at murværket er løst omkring væggen, også uden for kanalerne, som følge af at der har været banket så meget på murværket.

Det er vurderet af andre håndværkere, som har besigtiget forholdene, at det ville tage en hel dag at foretage den (fejlagte) nedrivning I har foretaget. Det er således helt forkert, at skaderne er sket så pludseligt at de ikke kunne bremses.

Hvis væggen var faldet på én gang, ville der desuden være skader på gulvfliserne, hvilket der ikke er. Så der kan ikke være tale om, at væggen faldt på én gang. Tværtimod står det klart, at skaderne er forvoldt som følge af, at [entreprenøren] ikke stoppede nedrivningen, da det blev konstateret at der var ventilationskanalerne i væggen."

Det fremgår bl.a. af selskabets brev af 25/2 2026 til klageren advokat:

"Taksator har noteret sig følgende ved besigtigelsen på baggrund af observationer på stedet og oplysninger modtaget ved besigtigelsen:

Forsikringstager oplyser det var meningen, at der skulle åbnes/nedrives et stykke på ca. 0,55 meter af væggen, fra døren til badeværelset og ind (4 stk. aftrækskanaler). Ifølge forsikringstager, havde nedriveren fjernet yderligere 0,28 meter (yderligere 2 stk. aftrækskanaler) uden det var aftalt med forsikringstager.

De tegninger der er brugt i byggeprojektet findes på byggearkivet og er fra [1960'erne]. På den ikke målfaste plantegning over lejligheden, kan ses indtegnet 10 stk. aftrækskanaler, 5 stk. i 2 rækker på deres badeværelse.

- Når man ser på plantegningen fra [1960'erne] er det tydeligt, at placeringen af aftrækskanalerne ikke passer overens med virkeligheden på badeværelset som det ser ud før skaden. Indhakked på højre side af toilettet, passer ikke overens med virkeligheden. På tegningen fra [1960'erne] går indhakked ca. 60 cm ud i rummet, og i virkeligheden går den 12 cm ud. Dette kunne konstateres visuelt på stedet, men der er ikke foretaget undersøgelser eller nogen form for projektering af dette.

- Der kan på badeværelset ses et aftræk mellem loft og væg, hvor aftrækket leder videre ind i aftrækskanalen, der er placeret i væggen som nu er revet ned. Der kan ligeledes i køkkenet ses et aftræk med ventilator, hvor aftrækket leder det videre ind i aftrækskanalen, der er placeret i væggen som nu er revet ned. Dette kunne konstateres visuelt på stedet, men der er ikke foretaget undersøgelser eller nogen form for projektering af dette.

- Når man skal nedrive en væg undersøges forholdende til bunds; er væggen bærende, er der andre forhold inden en nedrivning igangsættes. Dette kan gøres ved mindre destruktive indgreb og en projektering af arbejdsgangen, inden man igangsætter nedrivningen.

Arbejdet og planlægningen bærer præg af, at der ikke er udført nogen undersøgelser eller projektering af væggen.

- På tegningerne på byggearkivet fra [1960'erne], er der indtegnet 10 aftrækskanaler på deres badeværelse.
- Der var ved opførelsen af ejendommen, krav til et aftræk pr. toilet og et aftræk pr. køkken med gasinstallation. Min. krav til begge aftræk var 100 cm² dvs. 10 x 10 cm. Tegningen viser aftrækskanalerne uden faste mål og er ens på alle etager, tegningen er derfor vejledende på alle 5 etager (stue, 1.sal, 2.sal, 3.sal og 4.sal) og indeholder ingen mål på placeringen af aftrækskanalerne.
- Når man ser på tegninger fra [1960'erne], er det tydeligt at placeringen af aftrækskanalerne ikke passer overens med virkeligheden på badeværelset som det ser ud før skaden. Indhakked på billedet passer ikke overens med aftrækskanalerne.
- Man kan ikke forvente at en tegning fra [1960'erne] passer overens med forholdene, og slet ikke når der ikke er mål på placeringen.
- Man har pligt til at undersøge forholdende til bunds, inden en nedrivning igangsættes. Dette kan gøres ved destruktive indgreb, inden man inden man igangsætter nedrivningen."

Det fremgår af policen:

"Entrepriseforsikring under 10.000.000 kr. (indekseres ikke) ekskl. moms (Standarddækning)

Denne forsikring indeholder følgende 3 dækninger:

- All risk som omhandler selve byggeriet
- Bestående bygning som omhandler skader på bygherrens bestående bygninger

- Bygherreansvar som omhandler erstatningsansvar på 3. mands person/ting.

Entrepriseforsikringen tager udgangspunkt i standardforsikringsvilkårene 'Entrepriseforsikring, Forsikringsvilkår EN-01', med de ændringer som er beskrevet i de næste afsnit.

Der gælder en generel selvrisiko på 10.000 DKK (indeksreguleres ikke) for enhver skade under denne forsikring. Hvis den gældende selvrisiko på policen er højere, vil denne være gældende.

Forsikringen dækker fysisk tab og skade på genstande af en hvilken som helst årsag, dog dækker forsikringen ikke tab eller skade, som består i eller skyldes:

- ...
- Mangelfulde eller ikke konditionsmæssige materialer eller mangelfuld projektering, beregning, konstruktion eller arbejdsudførelse.
Forsikringen dækker dog andre genstande, som beskadiges som følge af begivenheden.
- ...

Forsikringen omfatter 12 måneders afhjælpningsperiode efter entreprisens færdiggørelse.

Forsikringen omfatter de forsikrede genstande, mens de befinder sig på forsikringsstedet.

Forsikringen dækker som følge af:

- Fejl eller undladelser i opførelsesperioden og på forsikringsstedet, som først konstateres i afhjælpningsperioden.
- Skade opstået under afhjælpning af fejl og mangler, som sikrede i henhold til entreprisekontrakten er forpligtiget til at udbedre.

All Risk

Forsikringen omfatter uden særlig anmeldelse bygning under opførelse, nedrivning samt til- og ombygninger på eksisterende bygning, inkl. Materialer der opbevares på byggepladsen og er bestemt til montering i bygning. Udvidelsen omfatter ikke entrepriser, hvis samlede kontraktsum overstiger

10.000.000 DKK ekskl. moms (beløbet indekseres ikke). Hvis forsikringstager er bygherre, omfatter forsikringen også samtlige entreprenører, hvis enterprisesummer er medregnet i den samlede enterprisesum.

I tilfælde af skade, hvor entreprenører og underentreprenører har handlet uagtsomt, forbeholder Købstædernes Forsikring sig ret til, at foretage regres mod dennes erhvervsansvarsforsikring.

Bestående bygning

Uanset standardforsikringsvilkårenes ordlyd, dækker entrepriseforsikringen alene bygherre på bestående bygning, dvs. entreprenører og underentreprenører er ikke meddækket på denne del af entrepriseforsikringen. Forsikringen omfatter uden særlig anmeldelse skade på eksisterende bygning op til 1.000.000 kr. (indekseres ikke) ekskl. moms.

Bygherreansvar

Forsikringen dækkes sikredes erstatningsansvar for skade på 3. mands person og/eller ting i forbindelse med udførelse af entrepriser. Forsikringssummen udgør 5.000.0000 kr. (indekseres ikke) ved person-/tingskade.

Ansvarsforsikringen dækker i overensstemmelse med Købstædernes Forsikrings almindelige forsikringsbetingelser for entrepriseforsikring."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. All risks forsikring af bygherrens eksisterende bygninger og bygningsanlæg

3.1 Forsikringens omfang

3.1.1 Forsikringen dækker fysisk tab af og skade på de forsikrede genstande ved uforudsete begivenheder, såfremt sikrede godtgør, at tabet eller skaden er en direkte følge af entreprisens fysiske udførelse.

3.1.2 Forsikringsdækningen er begrænset af de nedennævnte undtagelser, sikkerhedsforskrifter i pkt. 6.20 og dækningen gives på de i policen angivne betingelser.

3.1.3 Købstædernes Forsikrings hæftelse er begrænset til den i policen anførte forsikringssum ved samme forsikringsbegivenhed eller række af forsikringsbegivenheder, der udspringer af samme hændelse, med fradrag af den angivne selvrisiko.

3.2 Forsikrede genstande

3.2.1 Forsikringen omfatter bygninger og bygningsanlæg, der tilhører bygherren, eller som denne bærer risikoen for.

3.3 Forsikringen dækker ikke

3.3.1 Maskiner, inventar og andet løsøre, herunder software samt varelagre, jf. Forsikring & Pensions' til enhver tid gældende fordelingsvejledning.

3.3.2 Konstruktioner og anlæg, der er en del af entreprisen, herunder bygherreleverancer.

3.3.3 Tab og skade på de genstande der direkte beskadiges ved en mangelfuld behandling eller bearbejdning af disse.

3.3.4 Tab og skade der skyldes, at udførelsen er i strid med offentlige forskrifter, eller at der i planlægningen af arbejdet ikke er taget forsvarlige forholdsregler mod skade ved udførelse af sikringsmæssige foranstaltninger, herunder afdækning og afstivning. Afdækning og afstivning skal være tilpasset arbejdets karakter, den eksisterende bygning samt perioden, hvor entreprisen udføres.

3.3.5 Skade, der skyldes fejlkonstruktion, materialefejl eller forkert udførelse, når årsagen til skaden kan henføres hertil. Skade, hvor årsagen kan henføres til manglende opfyldelse af bygningslovgivningens regler, gældende forskrifter og normer samt almindelig god håndværksskik."

Nævnet har fået forelagt fotos af badeværelset under entreprisearbejdet.

Nævnet udtaler:

Forsikringstageren – der er en andelsboligforening – har tegnet ejendomsforsikring med entrepriseforsikring. Klageren – der klager på vegne af en af andelshaverne – modtog den 8/8 2025 et tilbud på renovering af badeværelset i den pågældende lejlighed fra en entreprenør. Den 7/10 2025 blev nedrivningsarbejdet påbegyndt. Under arbejdet blev en væg nedrevet, herunder seks ventilationskanaler i væggen, som betjente den pågældende lejlighed og de underliggende lejligheder i ejendommen. Det blev i forbindelse med nedrivningen konstateret, at ventilationskanalerne var placeret i hele væggens længde. Entreprenøren afviste at være ansvarlig for skaderne på ventilationskanalerne. Klageren anmeldte derefter skaderne til selskabet. Selskabet har afvist dækning.

Klageren ønsker dækning af skaden. Klageren har anført, at entreprisetilbuddet kun omfattede arbejder i lejligheden og ikke arbejder på eller vedrørende fællesejendommen, som udluftningskanalerne tilhører. Klageren har anført, at entreprenørens arkitekttegning dokumenterer, at badeværelset var projekteret således, at det blev opført uden om ventilationskanalerne, hvilket forudsatte, at den omhandlede del af væggen blev bevaret. Det blev først efter nedrivningen konstateret, at ventilationskanalerne var placeret i hele væggens længde. Klageren har anført, at skaden er opstået som følge af en fejl fra entreprenøren under udførelsen af entreprisearbejdet, og at skaden er omfattet af entrepriseforsikringens dækningsområde, der dækker skader forvoldt ved fejl, når skaden rammer andre genstande end selve entreprisen. Der var hverken indgået aftale om eller givet godkendelse fra andelsboligforeningens bestyrelse til nedrivning af ventilationskanalerne, hvilket understøtter, at ventilationskanalerne ikke udgjorde en del af entreprisen. Klageren har anført, at "selv hvis det lægges til grund, at en del af nedrivningsarbejdet har været planlagt, hvilket bestrides, er nedrivningen af den ikke-planlagte del af væggen under alle omstændigheder dækningsberettiget. Afvisning af den samlede skade er derfor under alle omstændigheder uberettiget".

Selskabet har anført, at der åbenlyst er tale om fejl i projekteringen, og at der ikke er taget nødvendige forholdsregler. En fysisk besigtigelse sammenholdt med principtegningen ville vise en uoverensstemmelse mellem faktiske forhold og tegningen. Selskabet har anført, at det er

åbenbart – særligt for fagpersoner – at der ikke har været tale om en almindelig væg, og at uoverensstemmelsen understøttes af placering af synlige aftræk og aftræksrist. På entreprenørens skitsetegning ses "placering af toilet, samt en angivelse af et stykke på 300 mm. På tegningen fremstår dette som en tynd plade, hvilket kunne formodes at repræsentere en nyopført væg/glasvæg eller lign. Det er i al fald vanskeligt foreneligt med, at der skulle være plads til ventilationskanaler i denne del. Det bemærkes særskilt, at ventilationskanaler ikke er indtegnet på skitsen". Selskabet har anført, at klageren ved taksatorens besigtigelse oplyste, at der var nedrevet en del af væggen efter aftale, mens en anden del var nedrevet fejlagtigt. Selskabet har videre anført, at der er sket skade på selve entrepriseobjektet, hvilket ikke dækkes i henhold til punkt 3.3.2, da væggen skulle nedbrydes. Selskabet har anført, at "selv i en situation, hvor en mindre del af en væg skulle stå tilbage, da kan man ikke meningsfuldt opdele væggen i den del der er omfattet af entreprisen, og den del der ikke er. Generelt må opdeling forholde sig til, om der er tale om en enkelt bygningsdel, eller i al fald se på om der er en eller anden naturlig form for opdeling". Selskabet har anført, at det er en kunstig sondring at sige, at selve væggen skulle nedrives, men de ventilationskanaler, som befandt sig i væggen, ikke skulle nedrives, da de to ting ikke kan adskilles – ventilationskanalerne er væggen.

Selskabet har anført, at beskadigelserne relaterer sig til de ødelagte ventilationskanaler og eventuelt støv i luftkanalerne, og at støv i lejligheder mv. ikke udgør en skade. Selskabet har anført, at det ikke er oplyst, om der er kommet betonbrokker ned i kanalerne, eller om disse i øvrigt er beskadigede, og at "hvis alle øvrige dækningsbetingelser måtte findes opfyldt (hvilket selskabet bestrider), og hvis der måtte være dokumenteret brokker i kanalerne, anerkendes det, at der i princippet kan være dækning for optagning/rensning. I den forbindelse bemærkes, at der er en selvrisiko på kr. 10.000, og det må formodes, at forholdet kan udbedres for mindre end dette".

Det fremgår af entreprenørens tilbud af 8/8 2025, der er indhentet af klageren, at en væg skal nedrives.

Ankenævnet for Forsikring

17.

105776

Det fremgår af klagerens advokats brev af 22/12 2025 til entreprenøren, at "Den 7. oktober 2025 blev det konstateret, at [entreprenøren] havde nedrevet 6 ventilationskanaler i lejligheden, hvilket medførte skader på ventilationskanaler fra 3. til og med 1. sal i opgangen. Nedrivningen blev tilsyneladende ikke stoppet, da [entreprenøren] konstaterede den første ventilationskanal".

Det fremgår af selskabets brev af 25/2 2026 til klagerens advokat, at "Taksator har noteret sig følgende ved besigtigelsen på baggrund af observationer på stedet og oplysninger modtaget ved besigtigelsen: Forsikringstager oplyser det var meningen, at der skulle åbnes/nedrives et stykke på ca. 0,55 meter af væggen, fra døren til badeværelset og ind (4 stk. aftrækskanaler). Ifølge forsikringstager, havde nedriveren fjernet yderligere 0,28 meter (yderligere 2 stk. aftrækskanaler) uden det var aftalt med forsikringstager. De tegninger der er brugt i byggeprojektet findes på byggearkivet og er fra [1960'erne]. På den ikke målfaste plantegning over lejligheden, kan ses indtegnet 10 stk. aftrækskanaler, 5 stk. i 2 rækker på deres badeværelse. Når man ser på plantegningen fra [1960'erne] er det tydeligt, at placeringen af aftrækskanalerne ikke passer overens med virkeligheden på badeværelset som det ser ud før skaden. Indhakked på højre side af toilettet, passer ikke overens med virkeligheden. På tegningen fra [1960'erne] går indhakked ca. 60 cm ud i rummet, og i virkeligheden går den 12 cm ud. Dette kunne konstateres visuelt på stedet, men der er ikke foretaget undersøgelser eller nogen form for projektering af dette. Der kan på badeværelset ses et aftræk mellem loft og væg, hvor aftrækket leder videre ind i aftrækskanalen, der er placeret i væggen som nu er revet ned. Der kan ligeledes i køkkenet ses et aftræk med ventilator, hvor aftrækket leder det videre ind i aftrækskanalen, der er placeret i væggen som nu er revet ned. Dette kunne konstateres visuelt på stedet, men der er ikke foretaget undersøgelser eller nogen form for projektering af dette. Når man skal nedrive en væg undersøges forholdende til bunds; er væggen bærende, er der andre forhold inden en nedrivning igangsættes. Dette kan gøres ved mindre destruktive indgreb og en projektering af arbejdsgangen, inden man igangsætter nedrivningen. Arbejdet og planlægningen bærer præg af, at der ikke er udført nogen undersøgelser eller projektering af væggen".

Det fremgår af klagerens advokats brev af 3/3 2026 til entreprenøren, at "Det er vurderet af andre håndværkere, som har besigtiget forholdene, at det ville tage en hel dag at foretage den (fejlagtige) nedrivning I har foretaget. Det er således helt forkert, at skaderne er sket så pludseligt at de ikke kunne bremses. Hvis væggen var faldet på én gang, ville der desuden være skader på gulvfliserne, hvilket der ikke er. Så der kan ikke være tale om, at væggen faldt på én gang. Tværtimod står det klart, at skaderne er forvoldt som følge af, at [entreprenøren] ikke stoppede nedrivningen, da det blev konstateret at der var ventilationskanalerne i væggen. Desuagtet har [entreprenøren] afvist ansvaret for skaderne".

Det fremgår af policen, at forsikringen blandt andet dækker skader på bygherrens bestående bygninger. Forsikringen dækker fysisk tab og skade på genstande af en hvilken som helst årsag, dog dækker forsikringen ikke tab eller skade, som består i eller skyldes mangelfulde eller ikke konditionsmæssige materialer eller mangelfuld projektering, beregning, konstruktion eller arbejdsudførelse.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "Forsikringen dækker fysisk tab af og skade på de forsikrede genstande ved uforudsete begivenheder, såfremt sikrede godtgør, at tabet eller skaden er en direkte følge af entreprisens fysiske udførelse".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.1, at "Forsikringen omfatter bygninger og bygningsanlæg, der tilhører bygherren, eller som denne bærer risikoen for".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.2, at forsikringen ikke dækker "Konstruktioner og anlæg, der er en del af entreprisen, herunder bygherreleverancer".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.4, at forsikringen ikke dækker "Tab og skade der skyldes, at udførelsen er i strid med offentlige forskrifter, eller at der i planlægningen af arbejdet ikke er taget forsvarlige forholdsregler mod skade ved udførelse af sikringsmæssige foranstaltninger, herunder afdækning og afstivning".

Ankenævnet for Forsikring

19.

105776

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er nævnets opfattelse, at skaden er sket på grund af mangelfuld projektering, og at der ikke er taget nødvendige forholdsregler.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at plantegningen fra 1960'erne tydeligt viser, at placeringen af aftrækskanalerne ikke passer overens med virkeligheden på badeværelset, og at arbejdet og planlægningen bærer præg af, at der ikke er udført nogen undersøgelser eller projektering af væggen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der på den fremlagte arkitekttegning ikke ses at være indtegnet ventilationskanaler.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skaden er sket på selve entrepriseobjektet. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af tilbuddet fra entreprenøren, at en væg skulle nedrives.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

105776



Jørgen Steen Sørensen

formand