**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 105818:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har sælgeransvarsforsikring. I klageskema af 12/4 2026 har klageren bl.a. anført:

> "I forbindelse med hussalg, sagsøger køber os efter lidt tid, på grund af knust asfalt i indkørslen. Sagen kommer for retten over 2 år efter, og vi bliver dømt til at betale 150.000 kr. + renter i erstatning til køber.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg vil opnå at de betaler det erstatningskravet lyder på, som vi har lagt ud, og som vi og vores advokat mener at de skal, da dommen er det samme som et retsligt påbud."

Selskabet har den 30/4 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Indledning:
> Klagen vedrører et forholdsmæssigt afslag som følge af jordforurening, hvilket klager ønsker dækket under sin sælgeransvarsforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er udstedt et påbud om oprensning af jordforureningen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.3.
>
> Sagsfremstilling:
> Klager sælger ejendommen, som er opført i 1917, den 2. januar 2023. Ejendommen er beliggende …. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig sælgeransvarsforsikring hos DBF.
>
> Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.
>
> Den 10. april 2023 anmelder klager muligt krav under policen, idet klager er blevet kontaktet af køber af ejendommen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A.

Vi bekræfter for modtagelsen af anmeldelsen den 21. april 2023, men oplyser samtidig også, at det ikke er muligt at vurdere om forholdet kan være omfattet af sælgeransvarsforsikringen førend der foreligger en endelig dom i sagen.

Den 25. november 2025 afsiger Retten i Næstved dom i sagen, hvoraf det fremgår at klager tilpligtes at betale køber et forholdsmæssigt af slag på i alt 150.000 kr. Dommen er fremlagt af klager.

Den 16. december 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF´s interne klageafdeling, der den 10. februar 2026 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen fremlægges som bilag B.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække de omkostninger, som Retten i Næstved har tilpligtet klager at betale til køber, som forholdsmæssigt afslag.

Det følger af forsikringsbetingelserne pkt. 4.3, at sælgeransvarsforsikringen dækker forurening af grunden opstået før overdragelsesdatoen hvis miljømyndighederne eller andre offentlige myndigheder har afgivet påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger.

På baggrund af dommen kan vi konstatere, at Regionen har truffet afgørelse om, at den knuste asfalt ikke på nuværende tidspunkt har skadelig virkning på mennesker og miljø. Regionen har derfor kortlagt indkørslen for at sikre, at der ikke i fremtiden opstår problemer hvis indkørslens areal ønskes ændret eller jorden fra indkørslen flyttet.

Det må dog, på baggrund af dette, også konstateres, at der ikke er udstedt et egentligt påbud omkring oprensningen af grunden, hvorfor betingelserne for dækning i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 4.3 ikke er opfyldt.

DBF bemærker desuden at Retten udtaler, at klager som følge af den udlagte knuste asfalt ikke har pådraget sig et erstatningsansvar i forbindelse med salget af ejendommen. Retten fastlægger at hvis køber havde haft kendskab til, at den knuste asfalt var jordforurenende, da ville dette have medført et nedslag i købssummen og på den baggrund tilpligtes klager at betale køber et forholdsmæssigt afslag på 150.000 kr.

Et forholdsmæssigt afslag kan ikke sidestilles med et påbud om oprensning og betingelserne for dækning under sælgeransvarsforsikringens pkt. 4.3 er således ikke opfyldt.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 21/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker hermed at knytte følgende bemærkninger til Dansk Boligforsikrings udtalelse.

Det er korrekt, at der ikke er meddelt et egentligt påbud om oprensning. Vi mener dog fortsat, at forsikringsbetingelserne i praksis fortolkes så snævert, at dækningen reelt bliver meget vanskelig at opnå for tidligere ejere.

Vi bemærker særligt, at vi som tidligere ejere ikke har mulighed for selv at anmode om eller opnå et påbud om oprensning, da vi ikke længere ejer ejendommen. Samtidig er det netop os som sælgere, der er blevet mødt med et økonomisk krav som følge af den konstaterede forurening.

Det er desuden ubestridt, at Regionen har konstateret forurening på grunden og har foretaget kortlægning af arealet for at sikre håndtering af forholdet fremadrettet.

Vi finder derfor, at sagen vedrører præcis den type risiko, som sælgeransvarsforsikringen markedsføres og må forventes at dække, nemlig økonomiske krav som følge af konstateret forurening på ejendommen.

Vi bemærker også, at Dansk Boligforsikring gennem sagsforløbet flere gange oplyste, at selskabet først ville tage endelig stilling til dækningen, når der forelå dom i sagen. Der blev i den forbindelse henvist til mulig dækning, selvrisiko og forsikringsbetingelser, uden at det tydeligt blev oplyst, at manglende påbud efter selskabets opfattelse i sig selv ville afskære enhver mulighed for dækning.

Vi mener derfor samlet set, at forsikringsbetingelserne og deres anvendelse i denne sag fremstår uklare for almindelige forsikringstagere, og at dette bør komme forbrugeren til gode."

Selskabet har i mail af 11/6 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold vedrørende forurening af grunden ved klagers tidligere ejendom, ikke er omfattet af sælgeransvarsforsikringens dækningsomfang. DBF har ikke yderligere bemærkninger og henviser til tidligere fremlagte klagesvar. Sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 9/7 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring fastholder, at sagen alene skal afgøres med henvisning til, at der ikke er meddelt et myndighedspåbud om oprensning efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.3.

Vi mener imidlertid, at sagen rejser flere spørgsmål, som ikke er besvaret.

Allerede ved skadesanmeldelsen i april 2023 var Dansk Boligforsikring bekendt med sagens centrale omstændigheder. Selskabet vidste, at sagen vedrørte jordforurening i form af knust asfalt, og at der på dette tidspunkt ikke forelå et myndighedspåbud. Disse forhold ændrede sig ikke under retssagen.

På trods heraf valgte Dansk Boligforsikring gennem hele sagsforløbet at oplyse, at selskabet først ville tage stilling til dækningen, når der forelå en endelig dom. Vores advokat bad endda direkte selskabet om at tage stilling til, om sagen var omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 4.3. Dette spørgsmål blev aldrig besvaret direkte. I stedet blev det gentaget, at vurderingen først ville ske efter dom.

Når Dansk Boligforsikring nu begrunder afslaget med forhold, som selskabet allerede kendte ved sagens begyndelse, finder vi det relevant at spørge, hvorfor selskabet ikke allerede på dette tidspunkt klart oplyste, at de efter deres opfattelse anså manglende myndighedspåbud som en afgørende hindring for dækning.

Hvis dette var selskabets opfattelse hele tiden, burde dette efter vores opfattelse være kommunikeret klart og utvetydigt allerede ved sagens anmeldelse eller senest, da vores advokat specifikt bad om en vurdering af dækning efter punkt 4.3.

Vi finder desuden, at forsikringsbetingelserne og den måde, de er blevet administreret på i denne sag, giver anledning til usikkerhed for en almindelig forsikringstager.

Produktmaterialet beskriver blandt andet, at forsikringen dækker påbud om oprensning af forurenet grund. Som almindelig forbruger er det vanskeligt at gennemskue, at en sag om konstateret jordforurening, hvor sælger ved dom bliver pålagt at betale et forholdsmæssigt afslag som følge af forureningen, efter selskabets opfattelse slet ikke kan være dækket, fordi der ikke foreligger et myndighedspåbud.

Vi gør ikke gældende, at en dom juridisk er det samme som et påbud.

Vi gør derimod gældende, at Dansk Boligforsikring gennem hele sagsforløbet lod spørgsmålet om dækning stå åbent, selv om selskabet allerede kendte de faktiske forhold, som senere blev anvendt som begrundelse for afslaget.

Endelig bemærker vi, at Regionen faktisk har konstateret forureningen og kortlagt arealet. Der er således ikke tale om en hypotetisk eller uafklaret forurening, men om et forhold, som offentlige myndigheder har behandlet. Den omstændighed, at Regionen på det tidspunkt ikke fandt grundlag for at udstede et egentligt påbud om oprensning, ændrer ikke ved, at forureningen blev lagt til grund både af myndighederne og af Retten i Næstved.

Vi anmoder derfor Ankenævnet om også at tage stilling til, om Dansk Boligforsikring har opfyldt sin pligt til at vejlede og informere os loyalt gennem sagsforløbet, og om selskabets fortolkning og anvendelse af forsikringsbetingelserne i den konkrete sag er rimelig set fra en almindelig forbrugers synspunkt.

Vi har fuld forståelse for, at Ankenævnet skal tage stilling til forsikringsbetingelsernes ordlyd. Vi håber samtidig, at nævnet vil inddrage hele sagens forløb og den forventning, som Dansk Boligforsikrings egen kommunikation skabte gennem næsten tre år."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets brev til klagerne af 21/4 2023 fremgår bl.a.:

> "Tak for jeres skadesanmeldelse og det medsendte dokument, som vi har modtaget den 10. april 2023.
>
> For at jeres sælgeransvarsforsikring skal kunne hjælpe, er der nogle betingelser, der skal være opfyldt.
>
> Det er en forudsætning (efter forsikringsbetingelsernes punkt 5), at I har søgt hjælp hos en *advokat,* der har *påtaget sig jeres sag.*
>
> Advokaten står for at søge retshjælpsdækning, hvis det er muligt, og repræsenterer jer også overfor Dansk Boligforsikring.
>
> Når I har antaget en advokat, vil jeg bede om, at advokaten videresender alle dokumenter til os, som I måtte modtage fra modparten vedrørende sagen - herunder en eventuel stævning.
>
> Sælgeransvarsforsikringen træder til, når der, efter en retssag, er faldet dom eller indgået et forlig, der kan tiltrædes af forsikringen.
>
> Først på dette tidspunkt vurderer vi, om de øvrige betingelser for dækning er opfyldt.
>
> I har desuden en selvrisiko på 10 % af den erstatning, som I eventuelt bliver dømt til at betale, og på mindst 10.000 kr. i alt."

Af dom fra byretten i Næstved af 25/11 2025 fremgår bl.a.:

> "**Rettens begrundelse og resultat**
> Det er ubestridt, at § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse af fast ejendom mv. finder anvendelse på handlen. Efter lovens § 2, stk. 1, er køberne afskåret fra at påberåbe sig mangler, medmindre manglerne vedrører forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberne ikke kan forsikre sig imod.
>
> Af Dansk Boligforsikring A/S´ police for sælgeransvarsforsikring fremgår, at forsikringen bl.a. dækker påbudt oprensning af forurenet grund. Efter det oplyste lægges det til grund, at Holbæk Kommune ikke har eller har til hensigt at udstede påbud om oprensning.
>
> Belægningen er beliggende på grunden uden for selve bygningen og kan ikke anses for at have en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1. Uanset handlen er omfattet af huseftersynsordningen, kan sagsøgeren som køber derfor påberåbe sig forhold ved belægningen, jf. lov om forbrugerbeskyttelse § 2, stk. 1, jf. stk. 6.
>
> Det lægges i overensstemmelse med skønsmandens besvarelse af i spørgsmål 1 i skønserklæring af 27. oktober 2024 til grund, at indkørslen er belagt med knust asfalt. Det lægges endvidere på baggrund af parternes forklaringer og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 til grund, at den knuste asfalt er udlagt i perioden 21. april 2019 til 25. maj 2021, det vil sige i de sagsøgtes ejertid.

Det fremgår af Regionens afgørelse om kortlægning af indkørslen på vidensniveau 2, at det vurderes, at forholdet ikke i øjeblikket har skadelig virkning på mennesker og miljø, begrundet i den adskillelse, som der er imellem indkørsel til boligen og selve havearealet og boligen. Men at arealet kortlægges for at sikre, at der ikke i fremtiden skal opstå problemer, for eksempel hvis brugen af arealet bliver ændret, eller jorden bliver flyttet. På den baggrund er kortlægningen ikke nuanceret efter forureningskategorierne F0, F1 og F2.

Af skønsmandens besvarelse i skønserklæring af 31. juli 2025 fremgår, at kendskab til belægningen med knust asfalt ville have ført til, at ejendommen var handlet til en lavere pris med et beløb svarende til den udgift, som [Miljøfirma] (ca. 170.000 kr.) har opgjort den samlede udgift til oprensning, bortskaffelse, deponering og retablering med granitskærver. Skønsmanden bemærker dog, at havde forholdet været kendt på det tidspunkt, hvor ejendommen blev sat i markedet og havde det været oplyst, havde der været mulighed for at indhente alternative tilbud.

[Klagers ægtefælle] har forklaret, at de ikke var bekendt med, at det krævede kommunens tilladelse af udlægge knust asfalt som belægning, og at der i forvejen var udlagt knust asfalt som belægning i indkørslen.

Under disse omstændigheder har sagsøgeren ikke løftet bevisbyrden for, at de sagsøgte vidste eller burde have vidst, at der var sådanne problemer med at anvende knust asfalt i indkørslen, at de sagsøgte skulle have oplyst herom i forbindelse med salget af ejendommen. Sagsøgeren har herefter ikke bevist, at de sagsøgte har pådraget sig erstatningsansvar.

Det er i øvrigt ikke godtgjort, at sagsøger har tilsidesat sin undersøgelsespligt i forbindelse med købet af ejendommen.

Ved afgørelsen af, om en køber har krav på afslag i købesummen, tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen på var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet - absolut og i forhold til købesummen - samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

Spørgsmålet er derfor, om sagsøger har sandsynliggjort, at han med kendskab til, at indkørslen ville blive kortlagt som forurenet på vidensniveau 2, ville have opnået et afslag i købesummen for de heraf følgende yderligere udbedringsomkostninger.

Ved opgørelsen af udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet skal der tages højde for forbedringer efter princippet om »nyt-for-gammelt«. Efter skønserklæringen og bevisførelsen i øvrigt finder retten, at udbedringsomkostningerne med fradrag for forbedringer skønsmæssigt kan fastsættes til 150.000 kr. svarende til ca. 7,8 % af købesummen på 1.915.000 kr.

På den baggrund finder retten, at det er godtgjort, at der er tale om en mangel ved ejendommen, og at kendskab til, at belægningen ville blive kortlagt som forurenet på vidensniveau 2, havde ført til en nedsættelse af købesummen. Betingelserne for at tilkende sagsøger afslag i købesummen er således opfyldt.

Sagsøgers påstand tages herefter til følge med 150.000 kr.

> Efter sagens udfald set i forhold til parternes påstande skal hver part betale egne udgifter til advokatbistand. [Klager og hans ægtefælle] skal in solidum til betale udgifter til syn og skøn med 12.555 kr. og udgift til retsafgift med 4.750 kr., i alt 17.305 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

> "3. Betingelser for dækning
> Forsikringen dækker:
> 3.1.
> Den sikrede, hvis denne ved endelig dom tilpligtes at betale for de fejl og mangler ved ejendommen, der er nævnt i punkt 4.
> …
> 4. Hvilke forhold er dækket?
> **Forsikringen dækker:**
> **…**
> 4.3
> Forurening af grunden opstået før overdragelsesdatoen hvis miljømyndighederne eller andre offentlige myndigheder har afgivet påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger. Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås erstatning eller godtgørelse fra andre forsikringer eller ordninger. Erstatningsbeløbet er begrænset til maksimalt 500.000 kr. i hele forsikringstiden. Hvis erstatning eller godtgørelse fra anden side ikke dækker kravet fuldt ud, erstattes differencen af Dansk Boligforsikring A/S, dog med maksimalt 500.000 kr. i forsikringstiden.
>
> **Forsikringen dækker ikke:**
> …
> 4.8
> Hvis der kan opnås dispensation fra myndighederne."

**Nævnet udtaler:**

Klageren solgte den 2/1 2023 sin ejendom. Den 10/4 2023 anmeldte klageren et muligt krav, da køberen havde anmeldt et krav mod ham om, at grunden på ejendommen var forurenet af knust asfalt, som klageren havde belagt ejendommens indkørsel med. Selskabet bekræftede modtagelsen af anmeldelsen i brev af 21/4 2023, og oplyste ved denne lejlighed, at det ikke var muligt at vurdere, om forholdet kunne være omfattet af sælgeransvarsforsikringen, førend der forelå en endelig dom i sagen. Ved dom af 2/11 2025 afsagde byretten dom i sagen, hvor klageren blev pålagt at betale et forholdsmæssigt afslag på 150.000 kr. med tillæg af renter til køber. Klageren ønsker, at selskabet dækker det forholdsmæssige afslag, som han ved dom er blevet pålagt at betale til køberen af ejendommen.

Selskabet har over for nævnet afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er udstedt et påbud om oprensning af jordforureningen, hvilket er en forudsætning for forsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.3. Selskabet har anført, at det fremgår af dommen, at Regionen har truffet afgørelse om, at den knuste asfalt ikke på nuværende tidspunkt har skadelig virkning på mennesker og miljø. Regionen har derfor kortlagt indkørslen for at sikre, at der ikke i fremtiden opstår problemer, hvis indkørslens areal ønskes ændret eller jorden fra indkørslen flyttet. Det må derfor lægges til grund, at der ikke er udstedt et egentligt påbud omkring oprensningen af grunden. Selskabet har videre anført, at retten udtaler, at klageren ikke har pådraget sig et erstatningsansvar i forbindelse med salget af ejendommen.

Klageren har til støtte for kravet bl.a. anført, at selskabet allerede ved skadesanmeldelsen i april 2023 var bekendt med sagens centrale omstændigheder. Selskabet vidste, at sagen vedrørte jordforurening i form af knust asfalt, og at der på dette tidspunkt ikke forelå et myndighedspåbud, og at disse forhold ikke ændrede sig ikke under retssagen. Selskabet vedblev til trods herfor og trods direkte forespørgsler om forsikringens dækkede den anmeldte skade, at det først ville tage stilling til dækningen, når der forelå en endelig dom. Vores advokat bad endda direkte selskabet om at tage stilling til, om sagen var omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 4.3. Dette spørgsmål blev aldrig besvaret direkte. I stedet blev det gentaget, at vurderingen først ville ske efter dom. Klageren har anført, at selskabet på et langt tidligere tidspunkt burde have oplyst klart, at det manglende myndighedspåbud var en afgørende hindring for dækning, og at "Produktmaterialet beskriver blandt andet, at forsikringen dækker påbud om oprensning af forurenet grund. Som almindelig forbruger er det vanskeligt at gennemskue, at en sag om konstateret jordforurening, hvor sælger ved dom bliver pålagt at betale et forholdsmæssigt afslag som følge af forureningen, efter selskabets opfattelse slet ikke kan være dækket, fordi der ikke foreligger et myndighedspåbud. Vi gør ikke gældende, at en dom juridisk er det samme som et påbud. … Endelig bemærker vi, at Regionen faktisk har konstateret forureningen og kortlagt arealet. Der er således ikke tale om en hypotetisk eller uafklaret forurening, men om et forhold, som offentlige myndigheder har behandlet. Den omstændighed, at Regionen på det tidspunkt

ikke fandt grund-lag for at udstede et egentligt påbud om oprensning, ændrer ikke ved, at forureningen blev lagt til grund både af myndighederne og af Retten i Næstved."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a., at "Forsikringen dækker: 3.1. Den sikrede, hvis denne ved endelig dom tilpligtes at betale for de fejl og mangler ved ejendommen, der er nævnt i punkt 4. … 4. Hvilke forhold er dækket? Forsikringen dækker: … 4.3: Forurening af grunden opstået før overdragelsesdatoen hvis miljømyndighederne eller andre offentlige myndigheder har afgivet påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger. Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås erstatning eller godtgørelse fra andre forsikringer eller ordninger. Erstatningsbeløbet er begrænset til maksimalt 500.000 kr. i hele forsikringstiden. Hvis erstatning eller godtgørelse fra anden side ikke dækker kravet fuldt ud, erstattes differencen af Dansk Boligforsikring A/S, dog med maksimalt 500.000 kr. i forsikringstiden."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække det forholdsmæssige afslag på 150.000 kr. med tillæg af renter., som klageren ved dom er blevet pålagt at betale til køberen af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 4.3 om forurening af grunden er et krav for at opnå dækning, at miljømyndighederne eller andre offentlige myndigheder har afgivet påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, hvilket ikke ses at være tilfældet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger det fornødne grundlag for, at selskabet kan pålægges at betale erstatning til klageren som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, eller at selskabet har givet klageren en berettiget forventning om forsikringsdækning.

10. 105818

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke i sig selv er ansvarspådragende og kan begrunde et erstatningsansvar for selskabet, at selskabet har afvist at tage stilling til dækningsspørgsmålet, før der forelå endelig dom i sagen. Nævnet bemærker, at det er en grundlæggende forudsætning for at opnå dækning, at der foreligger endelig dom eller forlig tiltrådt af selskabet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck