

PRAKSISOVERSIGT · FORSIKRINGSRET

Praksisoversigt over bygningsforsikring

Skadesopgørelse, dækningsomfang og selvrisko ved skader på fast ejendom

Version 2 · Opdateret 27. jun. 2026 · 24 afgørelser · 2017-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Bygningsforsikring er en frivillig skadesforsikring, der dækker brand-, vand- og stormskader på fast ejendom. Erstatningsudmålingen styres af forsikringsaftaleloven (FAL) og de konkrete policevilkår, suppleret af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 5 for ejerskifteforsikringens vedkommende. Praksis fra Ankenævnet for Forsikring, landsretterne og Højesteret viser, at forsikringstageren bærer bevisbyrden for, at en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed er indtrådt, mens selskabet bærer bevisbyrden for fradrag ved grov uagtsomhed. Afgørende temaer i praksis er sondringen mellem storm- og vedligeholdelsesskader, ejerskifteforsikringens dækning af skjulte mangler, dobbeltforsikring mellem hus- og ejerskifteforsikring, entrepriseforsikring under ombygning samt erstatningsudmåling med afskrivning på slidaktiver.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Forsikringstageren bærer bevisbyrden for, at der er indtrådt en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed, herunder at en stormskade rent faktisk har ramt selve bygningen.
- 02 Stormskade dækker kun 'selve bygningen' – stilladser, presenninger og midlertidige totaloverdækninger anses ikke som bygningsdele, selv om de fungerer som klimaskærm under ombygning.
- 03 Skader der overvejende skyldes manglende vedligeholdelse, mangelfuld håndværksudførelse eller almindelig ælde er undtaget fra dækning – også når storm eller skybrud har været medvirkende årsag.
- 04 Selskabet bærer bevisbyrden for fradrag i erstatningen efter FAL § 18, stk. 2 om grov uagtsomhed; generelle vindmålinger og branchevejledninger er ikke tilstrækkelige uden konkret overtrædelse af sikkerhedsforskrifter.
- 05 Nyværdiforsikring – selskaberne kan afskrive på tag, tagpap, isolering og lignende slidaktiver efter alder, hvis afskrivningstabellen er klart oplyst i policen og genopførelse/istandsættelse faktisk finder sted.
- 06 Selvrisko beregnes pr. dækningsberettiget skade forstået som forhold med samme skadeårsag – ikke pr. enkeltforhold.
- 07 Ejerskifteforsikringen er en skadesforsikring omfattet af FAL §§ 41-44 om dobbeltforsikring, og erstatningen fordeles forholdsmæssigt mellem husforsikring og ejerskifteforsikring efter Dobbeltforsikringsaftalens ophør den 20. april 2018.

- 08** Dækningstilsagn er som udgangspunkt bindende, men kan tilbagekaldes hvis afgivet på ufuldstændigt grundlag pga. forsikringstagerens manglende oplysningspligt.
- 09** Ved entrepriseforsikring under ombygning er skade på bestående bygning kun dækket, hvis den specifikke dækning er tegnet – og objektive klausuler om ingeniørberegninger og afstivning er dækningsbetingelser, ikke sikkerhedsforskrifter.
- 10** Forsikringsselskabets acontoudbetalinger af brandforsikringserstatning uden betryggende sikkerhed for panthavernes fyldestgørelse er i strid med FAL § 58.
- 11** Ejerskifteforsikringen dækker skjulte mangler som ulovlige el- og VVS-installationer, sætningsskader og vandindtrængning, men forsikringstageren skal bevise at forholdet forelå ved overtagelsen, og forhold anført i tilstandsrapporten er undtaget.
- 12** Forældelsesfristen for ejerskifteforsikringskrav er 3 år fra skadens konstatering, men anmeldelsesfrister kortere end 6 måneder er ugyldige for forbrugerforsikringer jf. FAL § 29, stk. 6.

§ 1 Lovgrundlag og forsikringstyper for fast ejendom

Bygningsforsikring er en frivillig skadesforsikring, der dækker skader på fast ejendom. Den reguleres af [Forsikringsaftaleloven](#) (FAL), navnlig afsnit II om skadesforsikringer, og af de konkrete policevilkår. De vigtigste forsikringstyper er:

- **Husforsikring** – den traditionelle bygningsforsikring, som dækker brand, storm, vand, svamp, rådskade og andre pludselige skader på selve bygningen. Dækningen afhænger af de konkrete vilkår, der kan variere betydeligt mellem selskaberne.
- **Ejerskifteforsikring** – en lovreguleret forsikring tegnet af køberen i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom i medfør af [Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5](#). Den dækker skjulte mangler i 5-10 år med et minimumsdækningsomfang fastsat i [bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012](#).
- **Entrepriseforsikring** – tegnes i forbindelse med byggearbejder og dækker typisk skade på entreprisens genstand (All Risk) og kan udvides til at dække bestående bygninger under ombygning.

Erstatningsudmålingen styres af [FAL § 37](#), der som udgangspunkt ansætter tingens værdi til genanskaffelsesprisen med fradrag for værdiforringelse ved alder og brug. For bygninger gælder dog den vigtige undtagelse i § 37, stk. 3: genopføres eller istandsættes en beskadiget bygning, sker fradrag kun for forskellen mellem gammelt og nyt. Selskabet er aldrig forpligtet til at yde mere end den lidte skades dækning, jf. [FAL § 39](#).

Forholdet til andre praksisoversigter: Tvister om [køb og salg af fast ejendom og mangler](#) behandles selvstændigt, ligesom [lejeretlige fugt- og skimmeltvister](#) og [realkredit-tvister](#).

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 37](#)

[Forsikringsaftaleloven § 39](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5](#)

§ 2 Bevisbyrde for dækningsberettiget forsikringsbegivenhed

Et gennemgående princip i praksis er, at forsikringstageren bærer bevisbyrden for, at der er indtrådt en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af dækningen. Det følger af [FAL § 22](#), at den sikrede skal give selskabet alle tilgængelige oplysninger om forhold af betydning for bedømmelsen.

Bevisbyrden er særlig skarp ved stormskader, hvor forsikringstageren skal dokumentere, at vindstyrken konstant eller i stød nåede mindst 17,2 m/s (vindstyrke 8), og at skaden *faktisk* skyldes denne storm og ikke andre faktorer.

I [103758](#) fastslog Ankenævnet, at dækning forudsætter "stormskade på selve bygningen" – en totaloverdækning (HAKI-stillads med presenninger), der fungerede som midlertidig klimaskærm under tagudskiftning, blev ikke anset som en del af bygningen. Dermed var vandskader på ca. 1,4 mio. kr. ikke dækket.

I [92704](#) fik en sommerhusejer ikke medhold, fordi revner i facadeelementerne var opstået gradvist over tid snarere end ved en konkret storm. Nævnet lagde vægt på, at fotobevis fra 2014 viste revnerne allerede på det tidspunkt, og at gentagne omfugninger tydede på en langsom udvikling – ikke en enkeltstående forsikringsbegivenhed.

For ejerskifteforsikringen gælder tilsvarende, at forsikringstageren skal bevise, at det skadegørende forhold var til stede ved overtagelsen. I [104068](#) fastslog Ankenævnet:

"Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Den tidsmæssige afstand mellem overtagelse og skadesanmeldelse tillægges stor betydning – jo længere tid, jo sværere at løfte bevisbyrden.

Ved stormflod kan afgrænsningen mellem storm- og vandskade være afgørende. I [100888](#) afviste nævnet dækning, fordi skaderne var forenelige med vandpåvirkning snarere end vindpåvirkning, og klageren ikke havde løftet bevisbyrden for stormskade.

LOV	Forsikringsaftaleloven § 22	
PRAKSIS	Ankenævnet for Forsikring · Ejerskifteforsikring – Vandindtrængen i eternitskifertag ikke bevist til stede ved overtagelse	18.03.2026
	Ankenævnet for Forsikring · Tvist om forsikringsdækning af vandskade efter stormskade på totaloverdækning ved tagudskiftning	21.01.2026
	Ankenævnet for Forsikring · Afvisning af dækning for skade på fritidshus efter stormflod - Topdanmark Forsikring A/S	29.05.2024
	Ankenævnet for Forsikring · Afvisning af stormskadedækning på sommerhus grundet manglende bevis for stormårsag	09.01.2019

§ 3 Stormskade, vedligeholdelse og objektive dækningsbetingelser

Et centralt tvistepunkt i bygningsforsikring er sontringen mellem dækningsberettiget stormskade og skader forårsaget af manglende vedligeholdelse, ælde eller konstruktionsfejl, som typisk er undtaget fra dækning.

I [103744](#) fastslog Ankenævnet princippet for samvirkende årsager tydeligt: en gavl på et udhus var buet kraftigt udad efter vindstød af stormstyrke, men tilstandsrapporten påpegede allerede nedbrudte bærende

konstruktioner, og ejeren havde ikke vedligeholdt i 4 år. Selvom vejrforholdene teknisk leverede definitionen på storm, fandt nævnet at skaden *overvejende* skyldtes nedbrudte konstruktioner. Selskabets tilbud om 20 % af reparationstilbuddet (med fradrag af selvrisiko) blev anset for rimeligt.

Når policen opstiller bestemte krav til den forsikrede bygningsdel, er spørgsmålet om der er tale om en *objektiv dækningsbetingelse* eller en *sikkerhedsforskrift*. Sondringen er afgørende, fordi:

- **Objektiv dækningsbetingelse:** Er betingelsen ikke opfyldt, er genstanden slet ikke omfattet af forsikringen.
- **Sikkerhedsforskrift** (jf. [FAL § 51](#)): Selskabet skal bevise, at forsikringsbegivenheden skyldes overtrædelsen.

I [101294](#) vurderede Ankenævnet et krav om, at hegn skal være fastmonteret på muret eller støbt fundament i mindst 60 cm dybde. Klageren argumenterede for, at kravet var en sikkerhedsforskrift, men nævnet fandt at der var tale om en objektiv dækningsbetingelse – hegnet var simpelthen ikke omfattet af forsikringen, når funderingskravet ikke var opfyldt.

Ved stormskader på bygninger under ombygning er det afgørende, om den midlertidige konstruktion anses som en "bygningsdel". I [103758](#) fastslog nævnet, at:

- Stilladser og totaloverdækninger er **ikke** bygningsdele, selv om de funktionelt erstatter taget under ombygning.
- Dækning forudsætter skade på "selve bygningen" efter policevilkårenes ordlyd.
- Tidligere praksis fra Ankenævnet (AK 3694, AK 2264), hvor presenninger direkte på spær blev behandlet som bygningsskade, kunne *ikke* overføres til fritstående stilladsoverdækninger.

LOV	Forsikringsaftaleloven § 51	
PRAKSIS	Ankenævnet for Forsikring · Tvist om forsikringsdækning af vandskade efter stormskade på totaloverdækning ved tagudskiftning	21.01.2026
	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på dækning af stormskade på udhusgavl grundet manglende vedligeholdelse	08.10.2025
	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på dækning af stormskade på hegn grundet manglende fundering	25.09.2024

§ 4 Grov uagtsomhed og fradrag i erstatningen

Har forsikringstageren fremkaldt forsikringsbegivenheden ved grov uagtsomhed, kan erstatningen nedsættes eller bortfalde efter [FAL § 18, stk. 2](#). Det er selskabet, der bærer bevisbyrden for, at uagtsomheden var grov.

Bestemmelsen fastslår:

"Har han fremkaldt forsikringsbegivenheden ved en uagtsomhed, der under de foreliggende omstændigheder må betegnes som grov, skal det under hensyn til skyldgraden og omstændighederne i øvrigt afgøres, om erstatning skal ydes og i bekræftende fald med hvilket beløb."

I [101028](#) fastsatte GF-Forsikring et fradrag på 15 % for grov uagtsomhed, da forsikringstagerens kæreste havde anvendt en ukrudtsbrænder for tæt på et sommerhus med træbeklædning. Selskabet pegede på:

- Meget tørt vejr og kraftig vind (op til 11,5 m/s)
- Manglende vandslange eller pulverslukker
- Ukrudtsbrænderen var anvendt ca. 20-30 cm fra træbeklædningen

Sagen illustrerer den konkrete afvejning, hvor både vindforhold, afstandskrav og sikkerhedsforanstaltninger indgår i vurderingen af skyldgraden.

Ved sikkerhedsforskrifter efter [FAL § 51](#) gælder en omvendt bevisbyrde: selskabet skal godtgøre, at forsikringsbegivenhedens indtræden eller omfang skyldes overtrædelse af forskrifterne. Generelle branchevejledninger og vindmålinger er ikke tilstrækkelige – der kræves en konkret påvist overtrædelse af de i policen angivne sikkerhedsforskrifter.

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 18, stk. 2](#)
[Forsikringsaftaleloven § 51](#)

PRAKSIS

Ankenævnet for Forsikring · Tvist om erstatningsnedsættelse efter brand forårsaget af ukrudtsbrænder: Grov uagtsomhed eller ej?

15.05.2024

§ 5 Dobbeltforsikring mellem husforsikring og ejerskifteforsikring

Når samme skade er dækket af både husforsikringen og ejerskifteforsikringen, foreligger der dobbeltforsikring efter [FAL §§ 41-44](#). Spørgsmålet om ejerskifteforsikringens retlige karakter – og om den er subsidiær i forhold til husforsikringen – blev afklaret af Østre Landsret i 2023.

I [BS-24997/2020-OLR](#) fastslog landsretten flere centrale principper:

1. **Ejerskifteforsikringen er en skadesforsikring** omfattet af FAL's dobbeltforsikringsregler. Retten gennemgik forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven og konstaterede, at lovgiver bevidst havde valgt en "kaskolignende" ejerskifteforsikring.
2. **Ejerskifteforsikringen er IKKE subsidiær** efter Dobbeltforsikringsaftalens ophør den 20. april 2018. Branchen havde tidligere håndteret skader over husforsikringen, men dette var en aftalemæssig ordning – ikke en lovmæssig.
3. **Begge policers forbehold udløser forholdsmæssig fordeling** efter [FAL § 43](#): når begge policer indeholder dobbeltforsikringsforbehold, hæfter selskaberne forholdsmæssigt.

Landsretten udtalte:

"Da der er tale om en skadesforsikring, er en ejerskifteforsikring derfor omfattet af forsikringsaftalelovens afsnit II om skadesforsikringer, herunder reglerne i §§ 41-44 om dobbeltforsikring."

Retten fandt endvidere, at minimumsbekendtgørelsens undtagelse for "forhold dækket af anden forsikring" (bilag 1, pkt. 6, litra e) blot er udtryk for et dobbeltforsikringsforbehold og ikke en objektiv dækningsundtagelse. En bekendtgørelse kan ikke tilsidesætte forsikringsaftalelovens ufravigelige regler.

Praksis fra Forsikring & Pensions Responsumudvalg understøttede denne fortolkning, idet udvalget bekræftede, at udgifter efter Dobbeltforsikringsaftalens ophør fordeles efter FAL §§ 41-44.

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 41](#)
[Forsikringsaftaleloven § 42](#)
[Forsikringsaftaleloven § 43](#)

PRAKSIS

Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskade

17.03.2023

§ 6 Ejerskifteforsikringens dækning af skjulte mangler

Ejerskifteforsikringen dækker skjulte mangler ved bygningen, der var til stede ved overtagelsen, men først opdages efterfølgende. Dækningsomfanget er fastsat i [minimumsbekendtgørelsen](#) og omfatter:

- Udbedring af manglende eller nedsat funktion af **elinstallationer** samt lovliggørelse af ulovlige forhold
- Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af **VVS-installationer** samt lovliggørelse
- Udbedring af aktuelle **bygningsskader** samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader

Selvrisikoen må ikke overstige 5.000 kr. pr. dækningsberettigende forhold, og den samlede selvrisiko må ikke overstige 50.000 kr. i forsikringstiden.

Praksis viser flere tilbagevendende tvisttyper:

Ulovlige installationer: I [101104](#) afviste nævnet dækning for en manglende faldstamme til et "forberedt" badeværelse, da de eksisterende rørføringer ikke udgjorde en funktionsdygtig VVS-installation ved overtagelsen.

Kuldebroer og fugt: I [100711](#) afviste selskabet dækning for kuldebroer og skimmelsvamp forårsaget af fejlmonterede vinduer. Klageren anmeldte først i 2022 for en skade konstateret i 2018, og selskabet rejste forældelsesspørgsmålet.

Badeværelser: I [101915](#) afviste nævnet dækning for manglende fald på badeværelsesgulv, da skaden først blev opdaget ved en ombygning – klageren havde selv fjernet brusekabinen, og manglen var ikke til stede som en "aktuel skade" før denne ændring.

Konstruktionsfejl: I [100177](#) påklagedes en reduceret bærende bjælke under et badeværelse, der var skåret til for at give plads til en betonplade.

Forældelse: I [103055](#) behandlede nævnet forholdet mellem den generelle forældelsesfrist på 3 år efter [Forældelsesloven § 3](#) og FAL's anmeldelsesfrist. For forbrugerforsikringer er anmeldelsesfrister kortere end 6 måneder ugyldige, jf. [FAL § 29, stk. 6](#), hvilket blev lagt til grund i [99703](#).

LOV

Forsikringsaftaleloven § 29, stk. 6

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5

PRAKSIS	Ankenævnet for Forsikring · Ejerskifteforsikring – Vandindtrængen i eternitskifertag ikke bevist til stede ved overtagelse	18.03.2026
	Ankenævnet for Forsikring · Tvist om dækning for utæt tegltag og skimmelvækst samt afklaring af forældelsesfrister ved ejerskifteforsikring	06.08.2025
	Ankenævnet for Forsikring · Ejerskifteforsikring: Dækning af bygningsskader og udbedringsmetoder efter syn og skøn	09.04.2025
	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på dækning for manglende fald på badeværelsesgulv og manglende vådrumssikring	05.02.2025
	Ankenævnet for Forsikring · Ejerskifteforsikring: Manglende faldstamme til "forberedt" badeværelse ikke dækket som VVS-installation	07.08.2024
	Ankenævnet for Forsikring · Sag om afvisning af dækning for kuldebroer og fugtskader under ejerskifteforsikring	15.05.2024

Ankenævnet for Forsikring · Tvist om dækning af mangelfuld understrygning på ejerskifteforsikring: Spørgsmål om forældelse og bevis for skade	21.02.2024
Ankenævnet for Forsikring · Afvisning af dækning for reduceret bjælkelag under badeværelse	07.02.2024
Ankenævnet for Forsikring · Sag om afvisning af dækning for sætningsskader under entrepriseforsikring	07.02.2024

§ 7 Entrepriseforsikring under ombygning

Entrepriseforsikring tegnes i forbindelse med bygge- og ombygningsarbejder og dækker typisk som All Risk-forsikring skader på entreprisens genstand. Dækning for skader på *bestående bygninger* kræver særskilt tilkøb og er ofte omgærdet af objektive klausuler.

Praksis viser, at entrepriseforsikringens klausuler om bærende konstruktioner og farligt arbejde er objektive dækningsbetingelser – ikke sikkerhedsforskrifter efter [FAL § 51](#). Konsekvensen er, at forsikringstageren skal dokumentere, at betingelserne er opfyldt, for at opnå dækning.

I [102500](#) afviste AXA Forsikring dækning for en alvorlig sætningsskade under ombygning af en staldbygning, da:

- **Klausul 4034** (bærende konstruktioner) krævede ingeniørberegninger, som ikke var fremlagt.
- **Klausul 4045** (farligt arbejde) undtog undermuring og understøbning, som ikke var særskilt dækket.
- Udgravningen var foretaget 50-80 cm under fundamentets underkant – i strid med begæringen.

Nævnet afviste at behandle sagen på skriftligt grundlag og henviste til domstolene, da rådgivningsspørgsmålet krævede bevisførelse.

Tilsvarende i [97610](#) afviste nævnet at behandle en tvist om en sammenstyrtet bygning under kælderrenovering. Nævnet bemærkede, at forsikringsdistributøren efter [Bekendtgørelse om god skik for forsikringsdistributører §§ 16 og 20](#) har en tung rådgivningsforpligtelse – og at selskabets manglende dokumentation for den telefoniske rådgivning stillede det i en "vanskelig bevismæssig position."

I [99650](#) afviste nævnet dækning for vejrskadede byggematerialer under opførelse af et træhus. Materialerne lå direkte på jorden uden tilstrækkelig afdækning, hvilket udgjorde mangelfuld udførelse – undtaget fra All Risk-dækningen. Nævnet henviste til [BR18 §§ 161 og 165](#) om pligten til at tage højde for vejrforhold under byggearbejder.

Den overordnede regel i AB 18 § 11 (og AB Forenklet § 10) er, at bygherren skal tegne og betale sædvanlig brand- og stormskadeforsikring fra arbejdets påbegyndelse, inkl. entreprenørerne som sikrede. Ved om- eller tilbygning skal forsikringen dække det udførte arbejde og den bestående bygning.

LOV [Forsikringsaftaleloven § 51](#)

PRAKSIS	Ankenævnet for Forsikring · Uenighed om dækningsafvisning ved renovering af staldbygning og spørgsmål om rådgivningsansvar	09.04.2025
	Ankenævnet for Forsikring · Sag om afvisning af dækning for sætningsskader under entrepriseforsikring	07.02.2024
	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på dækning for vejrskader på byggematerialer under opførelse af træhus grundet mangelfuld afdækning	13.12.2023
	Ankenævnet for Forsikring · Sag om entrepriseforsikring og sammenstyrtning af hus under kælderrenovering: Tvist om rådgivningsansvar og dækningsomfang	01.06.2022

§ 8 Brandforsikring og panthaveres beskyttelse

Brandforsikring for bygninger er ikke lovpligtig, men i praksis kræves den af panthavere (realkreditinstitutter) som betingelse for belåning. [FAL § 58](#) beskytter panthavernes rettigheder ved udbetaling af forsikringserstatning efter brand.

Højesteret fastslog i [Sag 113/2017](#) vigtige principper for brandforsikring og panthavere:

- Forsikringsselskabet kan **ikke** udbetale erstatning til ejeren uden at sikre panthavernes fyldestgørelse. Der kræves objektiv sikkerhed – ikke blot tillid til, at genopførelse vil finde sted.
- Acontoudbetalinger til nedrivning (260.000 kr.) og betonelementer (1.832.582 kr.) der aldrig blev monteret, opfyldte ikke kravet om "lige så betryggende sikkerhed" som ved faktisk genopførelse.
- Forældelsesfristen for panthaverens krav begynder først at løbe fra det tidspunkt, hvor det er endeligt klart, at panthaveren ikke får dækning – her tvangsauktionstidspunktet.

Højesteret udtalte:

"Topdanmark [har] ved på dette grundlag at udbetale acontobeløbet på 1.832.582 kr. ikke [...] sikret sig lige så betryggende sikkerhed for panthavernes fyldestgørelse som ved genopførelse, jf. forsikringsaftalelovens § 58."

Brandforsikringserstatningen opgøres som nyværdi, dvs. hvad det koster at genopføre det beskadigede med almindelig byggemåde på samme sted. Forsikringstageren skal faktisk genopføre eller istandsætte for at udløse den fulde nyværdierstatning – ellers opgøres erstatningen efter dagsværdi med fradrag for alder og slid jf. [FAL § 37, stk. 1](#).

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 37, stk. 1, 3](#)

[Forsikringsaftaleloven § 58, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Ufyldstgjort panthavers krav på brandforsikringserstatning efter uberettiget udbetaling til ejer 06.06.2018

§ 9 Erstatningsudmåling, afskrivning og selvrisiko

Erstatningsudmålingen i bygningsforsikring indeholder flere tilbagevendende tvistpunkter:

Nyværdi og afskrivning: For bygninger med nyværdiforsikring beregnes erstatningen til genanskaffelsesprisen. Dog kan selskaberne afskrive på visse slidaktiver – typisk tag, tagpap, isolering og rør – efter alder, hvis afskrivningstabellerne er klart oplyst i policen eller minimumsbekendtgørelsen. Minimumsbekendtgørelsens bilag 2 fastsætter afskrivningstabeller for specifikke bygningsdele.

Det afgørende er, at:

- Afskrivningstabellen skal fremgå af forsikringsvilkårene eller bekendtgørelsen.
- Genopføres eller istandsættes bygningen, er fradraget begrænset til "forskellen mellem gammelt og nyt" jf. [FAL § 37, stk. 3](#).
- Selskabet kan aldrig udbetale mere end den lidte skade jf. [FAL § 39](#).

Selvrisiko pr. skade: Praksis viser, at selvrisiko beregnes pr. dækningsberettiget skade forstået som forhold med *samme skadeårsag* – ikke pr. enkeltforhold. I [104720](#) behandlede Ankenævnet spørgsmålet om dobbelt selvrisiko ved to skader fra samme trailer, der skete i samme kortvarige hændelsesforløb.

Kontanterstatning vs. udbedring: Selskabet har efter [FAL § 39](#) og forsikringsvilkårene ret til at vælge mellem naturalopfyldelse (udbedring) og kontanterstatning. I [89928](#) fastslog nævnet, at selskabet efter almindelige erstatningsretlige principper er berettiget til at yde kontant erstatning i stedet for naturalopfyldelse – klageren kan derfor ikke kræve, at selskabet selv foretager udbedring eller garanterer for en tredjemands arbejde.

Syn og skøn: I [102209](#) blev der gennemført isoleret bevisoptagelse (syn og skøn), som anviste andre udbedringsmetoder og et andet omfang end selskabet. Efter syn og skøn udvidede selskabet dækningsomfanget, hvilket illustrerer skønsmandens rolle i forsikringstvister.

Ejerskifteforsikringens erstatningsloft: Det samlede erstatningsbeløb kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi.

LOV	Forsikringsaftaleloven § 37, stk. 3	Forsikringsaftaleloven § 39
PRAKSIS	Ankenævnet for Forsikring · Dobbelt selvrisiko ved to parkeringsskader fra samme trailer – GF-Forsikring A/S (sag 104720)	08.04.2026
	Ankenævnet for Forsikring · Ejerskifteforsikring: Dækning af bygningsskader og udbedringsmetoder efter syn og skøn	09.04.2025
	Ankenævnet for Forsikring · Sag om mangelfuldt udbedringsarbejde efter svamp- og stormskade: Utilfredshed med erstatningsopgørelse og afslag på yderligere dækning	30.08.2017

§ 10 Dækningstilsagn og rådgivningsansvar

Et dækningstilsagn fra selskabet er som udgangspunkt bindende, men kan tilbagekaldes hvis det er afgivet på ufuldstændigt grundlag som følge af forsikringstagerens manglende opfyldelse af sin oplysningspligt.

Forsikringsdistributørens rådgivningsforpligtelse er reguleret i [Bekendtgørelse om god skik for forsikringsdistributører](#). Centrale krav er:

- **§ 16:** Forsikringsdistributøren skal handle redeligt og loyalt.
- **§ 20:** Inden en forsikringsaftale indgås, skal kundens krav og behov fastlægges.
- **§ 21, stk. 1:** Når rådgivning ydes, skal der gives en individuel anbefaling.

I entreprisforsikringssagerne har rådgivningsspørgsmålet stået centralt. I [97610](#) udtalte nævnet, at selskabet ved ikke at kunne fremlægge dokumentation for sin telefoniske rådgivning havde stillet sig i en vanskelig bevismæssig position, og at det er *selskabet*, der skal bevise, at det har fastlagt klagerens krav og behov.

I [99736](#) blev selskabet frifundet for rådgivningsansvar i forbindelse med stjålet værktøj under totalrenovering. Nævnet lagde vægt på, at det med "nødvendig klarhed" fremgik af forsikringsbetingelserne, at bygherrens indbogenstande ikke var dækket, og at klageren ikke havde løftet bevisbyrden for en erstatningspådragende rådgivningsfejl.

Sammenholder man sagerne, tegner der sig et billede af, at nævnet stiller høje krav til selskabets dokumentation for rådgivningen – men at klageren fortsat skal bevise den konkrete fejl.

PRAKSIS	Ankenævnet for Forsikring · Uenighed om dækningsafvisning ved renovering af staldbygning og spørgsmål om rådgivningsansvar	09.04.2025
	Ankenævnet for Forsikring · Afvisning af dækning for stjålet værktøj under renovering: Utilstrækkelig rådgivning ved tegning af entrepriseforsikring?	23.08.2023
	Ankenævnet for Forsikring · Sag om entrepriseforsikring og sammenstyrtning af hus under kælderrenovering: Tvist om rådgivningsansvar og dækningsomfang	01.06.2022

§ 11 Sammenfatning af centrale praksis-mønstre

Bygningsforsikringens praksis viser et konsistent sæt af principper, der kan opsummeres i følgende mønstre:

Bevisbyrden er det mest gennemgående tema. Forsikringstageren skal bevise, at en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed er indtrådt – hvad enten det gælder stormens vindstyrke, skadens årsag, eller at et skjult forhold var til stede ved overtagelsen. Den tidsmæssige afstand mellem overtagelse/skadedato og anmeldelse er i praksis den vigtigste faktor.

Vedligeholdelse vs. forsikringsbegivenhed er den hyppigste afvisningsgrund. Nævnet anlægger en samlet vurdering af den *overvejende* årsag: selvom storm teknisk har medvirket, dækkes skaden ikke, hvis bygningsdelen i forvejen var nedbrudt af ælde eller manglende vedligeholdelse.

Objektive dækningsbetingelser vs. sikkerhedsforskrifter har stor praktisk betydning: funderingskrav, ingeniørberegningskrav og bygningsdefinitioner er dækningsbetingelser, ikke sikkerhedsforskrifter – og det er forsikringstageren, der skal dokumentere, at de er opfyldt.

Dobbeltforsikring mellem hus- og ejerskifteforsikring fordeles forholdsmæssigt efter FAL §§ 41-44, og ejerskifteforsikringen er ikke længere subsidær efter Dobbeltforsikringsaftalens ophør i 2018.

Entrepriseforsikring kræver særlig omhu: dækning for bestående bygninger skal tilkøbes, og klausulernes objektive betingelser skal være opfyldt. Selskabets rådgivningsforpligtelse vejer tungt, men klageren skal fortsat dokumentere fejlen.

Panthaveres beskyttelse ved brandforsikring er streng: selskabet kan ikke opnå frigørende virkning for acontoudbetalinger uden at sikre objektiv betryggende sikkerhed for panthavernes fyldestgørelse.

Overordnet viser praksis, at bygningsforsikringsretten er stærkt vilkårsstyret – policevilkårenes ordlyd er udgangspunktet, og forsikringsaftaleloven fungerer som sikkerhedsnet for forbrugeren med ufravigelige regler om bevisbyrde, forældelse og grov uagtsomhed.

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Forsikringsaftaleloven § 18	stk. 2	Forsikringsaftaleloven § 22
Forsikringsaftaleloven § 37		Forsikringsaftaleloven § 41
Forsikringsaftaleloven § 43		Forsikringsaftaleloven § 51
Forsikringsaftaleloven § 58	stk. 1	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5

MATERIALE Citerede afgørelser

24 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

1

06.06.2018	Ufyldestgjort panthavers krav på brandforsikringserstatning efter uberettiget udbetaling til ejer	113-2017
------------	---	----------

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

1

17.03.2023	Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	2931-3474
------------	---	-----------

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS

22

08.04.2026	Dobbelt selvrisko ved to parkeringsskader fra samme trailer – GF-Forsikring A/S (sag 104720)	104720
18.03.2026	Ejerskifteforsikring – Vandindtrængen i eternitskifertag ikke bevist til stede ved overtagelse	104068
21.01.2026	Twist om forsikringsdækning af vandskade efter stormskade på totaloverdækning ved tagudskiftning	103758
08.10.2025	Afslag på dækning af stormskade på udhusgavl grundet manglende vedligeholdelse	103744
06.08.2025	Twist om dækning for utæt tegltag og skimmelvækst samt afklaring af forældelsesfrister ved ejerskifteforsikring	103055
09.04.2025	Ejerskifteforsikring: Dækning af bygningsskader og udbedringsmetoder efter syn og skøn	102209
09.04.2025	Uenighed om dækningsafvisning ved renovering af staldbygning og spørgsmål om rådgivningsansvar	102500
05.02.2025	Afslag på dækning for manglende fald på badeværelsesgulv og manglende vådrumssikring	101915
25.09.2024	Afslag på dækning af stormskade på hegn grundet manglende fundering	101294
07.08.2024	Ejerskifteforsikring: Manglende faldstamme til "forberedt" badeværelse ikke dækket som VVS-installation	101104
29.05.2024	Afvisning af dækning for skade på fritidshus efter stormflod - Topdanmark Forsikring A/S	100888
15.05.2024	Sag om afvisning af dækning for kuldebroer og fugtskader under ejerskifteforsikring	100711
15.05.2024	Twist om erstatningsnedsættelse efter brand forårsaget af ukrudtsbrænder: Grov uagtsomhed eller ej?	101028
21.02.2024	Twist om dækning af mangelfuld understrygning på ejerskifteforsikring: Spørgsmål om forældelse og bevis for skade	100254
21.02.2024	Afvisning af dækning for manglende vandmåler og nedgravet vandstik under ejerskifteforsikring	100304

07.02.2024	Afvisning af dækning for reduceret bjælkelag under badeværelse	100177
07.02.2024	Sag om afvisning af dækning for sætningsskader under entrepriseforsikring	99703
13.12.2023	Afslag på dækning for vejrskader på byggematerialer under opførelse af træhus grundet mangelfuld afdækning	99650
23.08.2023	Afvisning af dækning for stjålet værktøj under renovering: Utilstrækkelig rådgivning ved tegning af entrepriseforsikring?	99736
01.06.2022	Sag om entrepriseforsikring og sammenstyrtning af hus under kælderrenovering: Tvist om rådgivningsansvar og dækningsomfang	97610
09.01.2019	Afvisning af stormskadedækning på sommerhus grundet manglende bevis for stormårsag	92704
30.08.2017	Sag om mangelfuldt udbedringsarbejde efter svamp- og stormskade: Utilfredshed med erstatningsopgørelse og afslag på yderligere dækning	89928