

PRAKSISOVERSIGT · FORSIKRINGSRET

Praksisoversigt over ejerskifteforsikring (LEFE §§ 1-4 + FAL)

Dækning af skjulte fysiske mangler efter LEFE og dækningsbekendtgørelsen – praksis fra Ankenævnet for Forsikring og domstolene

Version 2 Opdateret 15. jul. 2026 17 afgørelser · 2003-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ejerskifteforsikringen er en frivillig forbruger-skadesforsikring, som køber af en bolig kan tegne under huseftersynsordningen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LEFE). Den dækker skjulte fysiske mangler ved bygningerne, der var til stede ved overtagelsen, men ikke fremgår – eller er klart forkert beskrevet – i tilstands- eller elinstallationsrapporten. Forsikringens minimumsdækning er detaljeret fastlagt i dækningsbekendtgørelsen (BEK nr. 13 af 12. januar 2012, bilag 1), mens forsikringsforholdet i øvrigt reguleres af forsikringsaftaleloven (FAL). Praksis fra Ankenævnet for Forsikring og domstolene handler navnlig om grænsen mellem "nævnt i rapporten" og "klart forkert beskrevet", om bagatelgrænse, selvrisko og nyværdi/afskrivning, om følgeskader og fugt/skimmel, og om regres mod den bygningssagkyndige.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Ejerskifteforsikringen er en frivillig forbruger-skadesforsikring under huseftersynsordningen; sælgers fritagelse for det 10-årige mangelsansvar forudsætter bl.a., at køber har fået udleveret tilstands- og elinstallationsrapport samt tilbud om ejerskifteforsikring (LEFE § 2, stk. 1).
- 02** Forsikringen dækker kun 'skade' eller 'nærliggende risiko for skade', der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder – ikke funktionsforhold, æstetik, sædvanligt slid eller udløb af levetid.
- 03** Et forhold, der er nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, er undtaget fra dækning, medmindre det er 'klart forkert beskrevet', dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende, så køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- 04** Der gælder en bagatelgrænse: forhold under (indeksreguleret) 5.000 kr. kan slet ikke anmeldes, og selvriskoen kan højst udgøre 5.000 kr. pr. forhold og samlet 50.000 kr. i forsikringstiden.
- 05** Erstatningen opgøres som nyværdi, men afskrives for en række bygningsdele efter faste tabeller (dækningsbekendtgørelsens bilag 2) og kan samlet ikke overstige den kontante købesum minus grundværdien.

- 06** Følgeskader forårsaget af forhold, som køber på grundlag af rapporten burde have udbedret, er ikke dækket.
-
- 07** Forhold uden for selve bygningen (fx nedgravede olietanke, jordforurening) og ulovlige bygningsindretninger – bortset fra el- og vvs-installationer – dækkes ikke og henhører under sælgers ansvar.
-
- 08** Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved eller opstået inden købers overtagelse, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden, der mindst er 5 år og af køberen kan forlænges til i alt 10 år.
-
- 09** Køber – og det forsikringsselskab, der indtræder i kravet – kan rejse regres mod den bygningssagkyndige efter LEFE § 3 for fejl, der burde have været omtalt i rapporten, herunder for selvrisko og undtagne forhold.
-
- 10** Krav mod selskabet forældes efter forældelsesloven sammenholdt med FAL § 29; en anmeldt skade forældes dog tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om helt eller delvis afvisning.
-
- 11** Sammenstød mellem ejerskifteforsikring og sælgers husforsikring afgøres kun efter reglerne om dobbeltforsikring i FAL §§ 41-42, hvis samme interesse og samme person er forsikret hos begge selskaber.
-

§ 1 Ejerskifteforsikringens plads i huseftersynsordningen

Huseftersynsordningen bygger på et bytteforhold: sælgeren kan frigøre sig fra det almindelige (op til 10-årige) mangelsansvar mod at give køberen et fyldestgørende beslutningsgrundlag. Efter [LEFE § 2, stk. 1](#) kan køberen – når denne fra sælgeren har modtaget en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse – ikke over for sælgeren påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en fejl burde have været nævnt i rapporterne. Sælgerens fritagelse forudsætter tillige, at sælger tilbyder at betale mindst halvdelen af forsikringspræmien og sikrer sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne, jf. [§ 2, stk. 3 og 4](#).

Ejerskifteforsikringen er den forbrugerbeskyttende modvægt hertil: den skal sikre, at der er penge til at udbedre de skjulte skader, som netop ikke er omtalt i rapporten. Ordningen er beskrevet i forarbejderne som en frivillig, civilretlig ordning, der beskytter både køber og sælger. [Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, s. 94](#) fremhæver, at både køber og sælger typisk er privatpersoner, hvorfor beskyttelsen bør rettes mod begge parter. Udvalget foreslog derfor en løsning, der dels forebygger tvister (tilstandsrapporten), dels sikrer, at der er dækning, hvis en skjult fejl alligevel viser sig ([betænkning nr. 1276/1994, s. 139](#)).

Ordningen har haft stor gennemslagskraft: i 2008 blev der tegnet ejerskifteforsikring i 53 pct. af samtlige ejendomshandler (67 pct. for enfamiliehuse og sommerhuse), og antallet af retssager om mangler ved fast ejendom faldt med ca. 80 pct. fra 1990 til 2007. Ordningen blev senere revideret på grundlag af [Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#), der bl.a. indførte den selvstændige elinstallationsrapport og udvidede forsikringens dækning (vvs-installationer, fugt/skimmel, forøgede byggeudgifter, teknisk bistand og genhusning). Revisionen trådte i kraft 1. januar 2012.

Selve forsikringen tegnes af køberen og er en skadesforsikring underlagt forsikringsaftaleloven. [LEFE § 5, stk. 1](#) og dækningsbekendtgørelsen fastsætter kun *minimumsvilkårene*; en konkret police kan være mere gunstig, ligesom selskabet efter [dækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 1](#) kan tage forbehold for bestemte bygningsdele på grundlag af oplysninger i tilstands- eller elinstallationsrapporten. Forsikringen dækker mindst 5 år fra overtagelsen og kan af køberen forlænges til i alt 10 år, medmindre køberen har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.

Ordningens frivillige karakter har en bagside for den køber, der fravælger forsikringen. I [BS-12684/2019-LYN \(2098\)](#) havde køberne fravalgt ejerskifteforsikring og måtte i stedet forfølge sælger og den bygningssagkyndige direkte, da der efter overtagelsen viste sig sætningsskader på op til 16 cm, som nødvendiggjorde nedrivning. Retten fandt sælger groft uagtsom og den bygningssagkyndige ansvarlig og pålagde dem solidarisk at betale 2.205.000 kr. Havde køberne tegnet forsikringen, ville de skjulte skader i første række have kunnet anmeldes til selskabet. Afgrænsningen mod sælgers mangelsansvar uden ejerskifteforsikring behandles nærmere i praksisoversigten [koebssalgsfast-ejendom-mangler](#).

LOV

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 1

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 5, stk. 1

PRAKSIS **Byretten** · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport 12.02.2021

§ 2 Dækningskernen: 'skade' og 'nærliggende risiko for skade' med nævneværdig værdiforringelse

Kernen i dækningen er defineret i dækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Bekendtgørelsen definerer selv de to begreber:

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

To elementer er afgørende. For det første skal der være tale om en fysisk **skade** (eller nærliggende risiko herfor) – ikke blot et u hensigtsmæssigt eller ældet forhold. For det andet skal skaden nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed **nævneværdigt** sammenlignet med et tilsvarende, intakt hus af samme alder. Heri ligger et proportionalitets- og bagatelkriterium: mindre skader, som en køber af et brugt hus altid må være forberedt på, falder uden for dækningen. Ud over dækning af selve bygningsforholdet dækkes efter bilag 1, nr. 2, litra a og b også manglende/nedsat funktion og ulovlige forhold ved el- og vvs-installationer.

Bevisbyrden for, at der overhovedet foreligger et dækningsberettiget tab, påhviler forsikringstageren. Det illustreres skarpt af **BS-26369/2019-FRB (1251)**, hvor køberen af et bindingsværkshus fra 1827 havde fået konstateret betydelige fugt- og skimmelforekomster, herunder meget høje DNA-målinger af skimmelsvampe. Retten frifandt alligevel selskabet, fordi køberen ikke havde godtgjort et dækningsberettiget tab:

Retten bemærkede, at skimmelsvampens omfang – herunder de høje målinger – ikke i sig selv godtgjorde, at bygningens værdi var nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, henset til den almindelige risiko for fugt i ældre bindingsværkshuse.

Afgørelsen viser, at end ikke omfattende måletekniske fund automatisk udløser dækning: der skal føres bevis for en *nævneværdig* værdiforringelse i forhold til et sammenligneligt hus af samme alder, og selskabets police kunne desuden lovligt indeholde et forbehold for svamp, råd, fugt og skimmel begrundet i husets oprindelige konstruktionsprincip.

Forarbejderne understøtter det samme mådehold. **Betænkning nr. 1520/2010, s. 162** fremhæver, at en køber af et brugt hus må være forberedt på en række mindre skader, og at domstolene i mangelssager har fastholdt, at mangler helt op til 8-10 pct. af købesummen ikke nødvendigvis berettiger til krav mod sælger.

LOV

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1

PRAKSIS

Byretten · Sag om ejerskifteforsikring – dækning af fugt- og svampeskader

09.02.2022

§ 3 Forholdet mellem tilstandsrapportens karakterer og dækningen – 'nævnt i rapporten' contra 'klart forkert beskrevet'

Den hyppigste tvist mellem køber og forsikringsselskab er, om et forhold allerede fremgår af tilstands- eller elinstallationsrapporten. Efter dækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 6, litra a, er forhold, der er nævnt i rapporten, som udgangspunkt undtaget fra dækning – men med en central modifikation:

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

Tilstandsrapportens karaktersystem (typisk K1 = mindre/kosmetisk forhold, K2 = skade, K3 = alvorlig/kritisk skade samt UN = bør undersøges nærmere og IB = ingen bemærkninger) spiller ind på to måder. Er en skade korrekt karakteriseret, er den "nævnt" og dermed købers risiko over for selskabet. Er den derimod nævnt, men bagatelliseret med en klart for lav karakter eller en misvisende beskrivelse, kan forholdet være "klart forkert beskrevet" og dermed dækket.

Spørgsmålet var kernen i **Ankenævnet for Forsikring, sag 102683** (28. maj 2025), der netop angik, om sætningsskader, som i tilstandsrapporten alene var beskrevet som "revner", var undtaget som nævnt i rapporten eller kunne kræves dækket som klart forkert beskrevet. En upræcis kategorisering af en sætningsskade som en simpel revne er egnet til at afskære køberen fra at forstå forholdets reelle karakter og betydning – og dermed potentielt "klart forkert beskrevet".

Sammenhængen ses tydeligt, når karaktergivningen efterprøves ved syn og skøn. I **BS-12684/2019-LYN (2098)** havde den bygningssagkyndige tildelt niveauforskelle og revner karakteren K1 ("mindre skade uden

betydning"), skønt det samlede skadesbillede pegede på omfattende sætninger. Retten fandt karaktergivningen ansvarspådragende:

Retten finder, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende ved at tildele et klart forkert karakter (K1 i stedet for UN) og ved ikke at anbefale yderligere geotekniske undersøgelser.

Hvor der er tydeligt konstaterbare skævheder, hvis udvikling ikke kan bedømmes ved en visuel besigtigelse, er den rette markering netop **UN (undersøges nærmere)**. Det fastslog Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige i sagerne [17159](#) og [3084](#), hvor tydelige gulvhældninger og selvlukkende døre burde have udløst karakteren UN med anbefaling om geoteknisk undersøgelse. Undlades dette, er forholdet enten helt uomtalt eller klart forkert beskrevet – og dermed inden for forsikringens dækning. De disciplinære konsekvenser for den bygningssagkyndige behandles i praksisoversigten [tilstandsrapport-mangler](#).

LOV	Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1	
PRAKSIS	Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport om skævheder i ejendom	11.11.2003
	Ankenævnet for Forsikring · Ejerskifteforsikring: Tvist om dækning af sætningsskader beskrevet som revner i tilstandsrapport	28.05.2025

§ 4 Undtagelseskataloget: slid og ælde, funktionsforhold, æstetik og gentagne forhold

Dækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 6, opregner udtømmende, hvad der er undtaget fra dækningen. Ud over forhold nævnt i rapporten (litra a) omfatter kataloget bl.a.:

Litra	Undtaget forhold
b	Funktionsforhold (planløsning, indretning, brugbarhed), servitutter og offentligretlig lovlighed samt æstetiske/arkitektoniske forhold – medmindre forholdet har medført skade eller nærliggende risiko for skade
c	Bygningsdele/installationer, som ifølge rapporten skønnes gjort utilgængelige for den sagkyndige
d	Forhold, som køber havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse
e	Forhold dækket af garanti eller af en anden forsikring
f	Sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse – medmindre der er sket skade eller er nærliggende risiko for skade
g	Udløb af bygningsdeles sædvanlige levetid
h	Fejlagtig angivelse af tagets forventede restlevetid
i	Følgeskader af forhold, køber på grundlag af rapporten burde have udbedret

j	Gentagelsesforhold, hvor køber var advaret om, at forholdet kunne opstå igen
k	Købers individuelle ønsker eller blot afvigende materialevalg
l	Forhold under (indeksreguleret) 5.000 kr.

Grænsen mellem dækket skade og udækket slid/ælde er ofte glidende og afgøres konkret. Bekendtgørelsens bilag 3 giver retningsgivende eksempler, der genfindes i ankenævns- og domspraksis:

- **Dækningsberettigende** (i almindelighed): rådskader i vinduesrammer, der ikke alene skyldes aldersnedslidning; utæt tag pga. for lille overlæg mellem tagsten; manglende ventilation, der har medført råd/svamp; større revner og sætningsskader pga. forkert fundering.
- **Ikke dækningsberettigende** (i almindelighed): punkterede termoruder, ridser i glas, knirkende gulve og trappetrin, stedvis skrukke fliser, revnedannelse/afskalning af puds ved almindelig aldersbetinget slid, samt svind- og udtørningsrevner uden betydning for konstruktionen.

Sondringen mellem det bagatelagtige/aldersforventelige og den egentlige skade er også kernen i de sager, hvor et krav afvises helt. I sagen om et sommerhus fra 1975, [13104](#), blev bl.a. et mindre stenslag i en termorude vurderet som bagatelagtigt og ikke noget, der kunne forventes anført. Tilsvarende blev revnede fliser og råd i et karnapvindue i sagen [4173](#) delt op: den egentlige trænedbrydning i karnapvinduet var en reel skade, mens revner, der alene skyldtes naturlige bevægelser eller slid, ikke var det. Hensynet er, at forsikringen skal dække skjulte skader – ikke sikre køberen et "nyt for gammelt"-resultat, jf. forventningsafstemningen i [betænkning nr. 1520/2010, s. 10](#).

LOV

[Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1](#)

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over mangler i tilstandsrapport for sommerhus 20.02.2014

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende bemærkninger om revnede fliser og råd i karnapvindue i tilstandsrapport 23.02.2005

§ 5 Bagatelgrænse, selvrisiko og erstatningsopgørelse (nyværdi og afskrivning)

Selv når et forhold er dækningsberettiget, begrænses erstatningen af flere lag. [Dækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 2](#) fastsætter:

Indeholder tilbuddet vilkår om en selvrisiko, må selvrisikoen ikke overstige 5.000 kr. for det enkelte dækningsberettigende forhold jf. bilag 1, nr. 2. Den samlede selvrisiko må ikke overstige 50.000 kr. i forsikringstiden. Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til forsikringsselskabet.

Der er altså både en **bagatelgrænse** (forhold under beløbsgrænsen kan slet ikke anmeldes, jf. også bilag 1, nr. 6, litra l) og en **selvrisiko** pr. forhold. Beløbene reguleres hvert tredje år efter nettoprisindekset (bekendtgørelsens § 2), første gang pr. 1. januar 2016, så de aktuelle grænser ligger over de nævnte udgangsbetrag. Bagatelgrænsen svarer til den nedre værdigrænse, Ankenævnet for Huseftersyn traditionelt har opereret med, jf. [betænkning nr. 1520/2010, s. 162](#), hvor grænsen bl.a. begrundes i, at omkostningen ved syn og skøn ofte overstiger små krav.

Selvrisikoen får konkret betydning i samspillet med den bygningssagkyndige. I DKBB-sagen [24/00118](#) var et forhold dækket af ejerskifteforsikringen, og der blev tilbudt compensation for selvrisikoen på 5.000 kr.; tilsvarende selvrisikobeløb (5.000 kr.) indgik i [3084](#), mens en ældre police i [3113](#) havde en selvrisiko på 10.000 kr. I [22/09714](#) dækkede ejerskifteforsikringen delvist, og erstatningskravet mod den bygningssagkyndige blev opgjort efter fradrag for forsikringsdækning og forlænget levetid, men med tillæg for stillads og selvrisiko.

Selve erstatningen opgøres efter bilag 1, nr. 8, som en **nyværdierstatning** – dvs. hvad det på skadesdagen koster at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For en række centrale bygningsdele (tagdækning, undertag, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem) sker der dog **afskrivning** efter faste tabeller i bekendtgørelsens bilag 2, hvor erstatningsprocenten falder med bygningsdelens alder og materiale. Endelig gælder to lofter: selskabet har kun pligt til at udbetale, hvis forholdet faktisk udbedres (bilag 1, nr. 9), og den samlede erstatning kan efter bilag 1, nr. 7, ikke overstige den kontante købesum med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi. Ud over dette dækkes efter bilag 1, nr. 4, tillige forøgede byggeudgifter (indtil 20 pct. af nyværdien, dog maks. 1,3 mio. kr.), rimelige udgifter til teknisk bistand samt genhusning i op til 12 måneder.

LOV	Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1	
	Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 2	
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport afvist – bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig	03.06.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende tagsten og skotrender	19.12.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport om skævheder i ejendom	11.11.2003
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over manglende anmærkninger om døre og vinduers tilstand i tilstandsrapport	11.11.2003

§ 6 Fugt, skimmelsvamp og følgeskader

Fugt og skimmelsvamp er et selvstændigt tvistfelt, fordi dækningen her er snævert afgrænset. Efter forarbejderne til revisionen af huseftersynsordningen omfatter forsikringen som minimum fugt som primærskade i godkendte beboelsesrum og skimmelsvamp som **følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade** i godkendte beboelsesrum. Skimmel er altså ikke i sig selv en dækket primærskade; der skal foreligge en underliggende, dækningsberettiget fugtskade.

Det forklarer resultatet i **BS-26369/2019-FRB** ([1251](#)), hvor selv meget høje skimmelmålinger i et bindingsværkshus fra 1827 ikke førte til dækning: køberen kunne ikke løfte bevisbyrden for et dækningsberettiget tab, og policen indeholdt et lovligt konstruktionsprincip-forbehold for svamp, råd, fugt og skimmel. Fugt- og skimmelforekomster, der er normale for en ældre bygnings alder og byggeskik, nedsætter ikke bygningens værdi "nævneværdigt".

For følgeskader gælder en særlig begrænsning i bilag 1, nr. 6, litra i: følgeskader er ikke dækket, hvis de er forårsaget af et forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstands- eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, og følgeskaden i så fald ikke var opstået. Har rapporten derimod ikke afsløret det underliggende forhold, dækkes både skaden og dens følger. Det illustreres af DKBB-sagen [16098](#), hvor et utæt tag var skjult ved bygningsgennemgangen (understrygningen var udført mellem to besigtigelser), og hvor

ejerskifteforsikringen efterfølgende dækkede – vandindtrængningen havde medført følgeskader på lofter og elinstallationer, og forsikringen afdækkede hele taget med presenninger. Var skaden derimod skjult og uden synlige tegn, kan hverken forsikringsselskabet eller den bygningssagkyndige bebrejdes noget, og forholdet dækkes som en klassisk skjult fejl.

LOV

[Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1](#)[Forsikringsaftaleloven § 29](#)

PRAKSIS

Byretten · Sag om ejerskifteforsikring – dækning af fugt- og svampeskader

09.02.2022

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over utæt tag ikke medtaget i tilstandsrapport

08.05.2017

Uden for dækningen: forhold uden for bygningen, ulovlige indretninger og forsikringsperioden

Ejerskifteforsikringen er knyttet til bygningernes fysiske tilstand. Efter bilag 1, nr. 1, omfatter den alle bygninger på ejendommen, men huseftersynsordningen dækker ikke fysiske forhold uden for bygningerne. Forarbejderne nævner udtrykkeligt nedgravede olietanke og swimmingpools som eksempler på forhold uden for ordningen. Sådanne forhold – og skjult jordforurening – er derfor sælgers, ikke forsikringens, anliggende. I [R4-2147/2011](#) blev en sælger fundet erstatningsansvarlig for både skjult jordforurening fra en nedgravet olietank og ulovligt opførte udbygninger, fordi sælger groft uagtsomt havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt; dette ligger uden for huseftersynsordningens dækning af *bygningers fysiske tilstand*.

Ulovlige bygningsindretninger behandles særligt. Efter [LEFE § 2, stk. 5](#) kan køberen uanset sælgers ansvarsfritagelse påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter (de såkaldte ulovlige bygningsindretninger) – men *ikke*, hvis der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig. Netop ulovlige el- og vvs-installationer dækkes nemlig af ejerskifteforsikringen (bilag 1, nr. 2, litra a og b), hvorfor sælger er frigjort for disse. Dækning af ulovlige el-/vvs-forhold forudsætter dog efter bilag 1, nr. 3, at det ulovlige forhold forelå både på udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. Andre ulovligheder – fx bygninger opført i strid med byggelovgivningen – er derimod undtaget fra forsikringsdækning efter bilag 1, nr. 6, litra b, og henhører under købers krav mod sælger.

Endelig gælder tidsmæssige grænser. Efter bilag 1, nr. 5, dækker forsikringen forhold, der var til stede ved tilstands-/elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter denne, men inden købers overtagelse, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Forsikringen løber mindst 5 år og kan af køberen forlænges til i alt 10 år (bilag 1, nr. 11). Forhold, der først opstår efter overtagelsen, er ikke dækket – og hvis køberen har fravalgt ejerskifteforsikring, kan denne i stedet påberåbe sig forhold opstået efter rapportens udarbejdelse over for sælger, jf. [§ 2, stk. 5, 2. pkt.](#) For bygningens stikledninger, herunder kloakker, gælder den særlige regel i [§ 2, stk. 6](#), hvorefter køberen kan påberåbe sig forholdet over for sælger, medmindre det på tidspunktet for rapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl, at den bygningssagkyndige burde have omtalt det.

LOV

[Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5, 6](#)

PRAKSIS

Landsretten · Erstatningsansvar for skjult jordforurening og ulovligt byggeri ved salg af fast ejendom

24.01.2012

Regres mod den bygningssagkyndige, forældelse og dobbeltforsikring

§ 8

Når ejerskifteforsikringen afviser dækning – eller kun dækker delvist – flyttes fokus ofte til den bygningssagkyndige. Efter [LEFE § 3, stk. 1](#) kan køberen kræve skadeserstatning af den, der har udarbejdet tilstandsrapporten (eller elinstallatørvirksomheden), for fejl, der *burde have været omtalt* i rapporten. Kravet forældes som udgangspunkt 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering, jf. [§ 3, stk. 2](#). Denne adgang er praktisk vigtig, fordi den dækker netop det, forsikringen ikke gør: selvriskoen og de forhold, der er undtaget, fordi de burde have været nævnt. Det forsikringsselskab, der har udbetalt, kan tilsvarende indtræde i købers krav mod den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring.

Samspillet ses i en række afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvor forsikringen havde afvist eller kun delvist dækket:

- I [19/07015](#) og [20/08621](#) havde ejerskifteforsikringen afvist dækning af utætte tage, hvorefter den bygningssagkyndige blev fundet erstatningsansvarlig for den manglende/utilstrækkelige beskrivelse (bl.a. manglende K3-markering).
- I [17159](#) dækkede ejerskifteforsikringen kun en del af udbedringen (piloting og opretning af gulve i stueplan), og køberen forfulgte de udgifter – opretning af gulve på 1. sal og i kælder samt selvrisiko – som forsikringen ikke dækkede.
- I [24/02580](#) blev alvorlige, oversete forhold (skruk klinker og manglende branddør mellem garage og bolig) grundlag for erstatningsansvar, hvor forsikringen ikke havde dækket.

De disciplinære og professionsansvarlige aspekter af den bygningssagkyndiges rolle behandles i praksisoversigten [tilstandsrapport-mangler](#); her er pointen alene, at LEFE § 3 udgør den forbrugerbeskyttende "anden vej", når forsikringen ikke rækker.

Forsikringsforholdet er i øvrigt underlagt forsikringsaftaleloven. Krav mod selskabet forældes efter forældelsesloven, jf. [FAL § 29, stk. 1](#). Er skaden anmeldt inden fristens udløb, indtræder forældelse dog tidligst 1 år efter selskabets meddelelse om, at kravet helt eller delvis afvises, jf. [§ 29, stk. 5](#). I [BS-26369/2019-FRB \(1251\)](#) var kravet vedrørende de først anmeldte skillevejge forældet, fordi køberen først anlagde sag mere end tre år efter selskabets afvisning i 2016, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, sammenholdt med FAL § 29.

Endelig kan der opstå sammenstød mellem ejerskifteforsikringen og sælgers hus-/bygningssagforsikring. Reglerne om dobbeltforsikring i [FAL § 41](#) (hvert selskab hæfter, som om det var eneforsikrer) og [§ 42](#) (forholdsmæssig fordeling) forudsætter, at *samme interesse* er forsikret hos flere selskaber. I [BS-37312/2022-ROS \(11456\)](#) fastslog Retten i Roskilde, at der ikke var tale om dobbeltforsikring, fordi de tidligere ejeres husforsikring og de nye køberes ejerskifteforsikring dækkede forskellige personer og interesser:

Da der i denne situation ikke er tale om, at to forsikringer – husforsikringen hos LB og ejerskifteforsikringen hos ETU – dækker de samme personer, finder retten, at der ikke er tale om dobbeltforsikring i forsikringsaftaleloven § 41's forstand.

Ejerskifteforsikringsselskabet, der havde udbetalt til udbedring af en tidligere, mangelfuldt repareret rørskaade, fik derfor fuldt regres mod den tidligere ejers husforsikring – ikke blot en forholdsmæssig andel efter § 42.

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 41](#)

[Forsikringsaftaleloven § 42](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3](#)

PRAKSIS	Byretten · Ejerskifteforsikrings regreskrav mod tidligere ejers husforsikring for mangelfuld skadesudbedring	14.02.2024
	Byretten · Sag om ejerskifteforsikring – dækning af fugt- og svampeskader	09.02.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for mangler i tilstandsrapport vedrørende badeværelsesgulv og branddør	14.08.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende utæt tag med for lav hældning	05.11.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende utæt tag	12.12.2019
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	23.05.2018

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1	Forsikringsaftaleloven § 29
Forsikringsaftaleloven § 41	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2 stk. 1
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 5 stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

17 afgørelser

LANDSRETTE	·	ANKEINSTANS	1
24.01.2012	Erstatningsansvar for skjult jordforurening og ulovligt byggeri ved salg af fast ejendom	R4-2147/2011	
BYRETTE	·	FØRSTE INSTANS	3
14.02.2024	Ejerskifteforsikrings regreskrav mod tidligere ejers husforsikring for mangelfuld skadesudbedring	9800-11456	
09.02.2022	Sag om ejerskifteforsikring – dækning af fugt- og svampeskader	1036-1251	
12.02.2021	Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	1756-2098	
DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE	·	NÆVN / KLAGESTANS	11
14.08.2024	Erstatning for mangler i tilstandsrapport vedrørende badeværelsesgulv og branddør	24/02580	
03.06.2024	Klage over tilstandsrapport afvist – bygningssagkyndig ikke erstatningsansvarlig	24/00118	
19.12.2022	Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende tagsten og skotrender	22/09714	
05.11.2020	Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende utæt tag med for lav hældning	20/08621	

12.12.2019	Erstatning for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende utæt tag	19/07015
23.05.2018	Klage over bygningssagkyndigs manglende anmærkning om skæve gulve og vægge i tilstandsrapport	Journalnr.: 17159
08.05.2017	Klage over utæt tag ikke medtaget i tilstandsrapport	Journalnr.: 16098
20.02.2014	Afvisning af klage over mangler i tilstandsrapport for sommerhus	Journalnr.: 13104
23.02.2005	Klage over manglende bemærkninger om revnede fliser og råd i karnapvindue i tilstandsrapport	Journalnr.: 4173
11.11.2003	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport om skævheder i ejendom	Journalnr.: 3084
11.11.2003	Klage over manglende anmærkninger om døre og vinduers tilstand i tilstandsrapport	Journalnr.: 3113
ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
28.05.2025	Ejerskifteforsikring: Tvist om dækning af sætningsskader beskrevet som revner i tilstandsrapport	102683
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
07.12.2022	Kontrolafgift for parkering i reserveret bås trods betaling grundet påstået utydelig skiltning	park-1251

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

nr. 1276 · 1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet