

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 101248:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I vedlagt klageskrivelse til klageskema af 26/2 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling:

På vegne af [klagerne] skal jeg herved klage over det afslag, der er meddelt mine klienter den 12. november 2023 (bilag 1), efter at mine klienter har anmeldt skade under ovennævnte ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S.

Den omhandlede ejendom, beliggende [...] erhvervede mine klienter i henhold til købsaftale af 11. december 2021 (bilag 2) med overtagelsesdag den 1. april 2022.

Desuden vedlægges tillige den tilstandsrapport (bilag 3) og ejendomsdatarapport (bilag 4), der udgjorde bilag til købsaftalen.

I forbindelse med købet tegnede mine klienter ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring A/S, jf. policenr. [...] (bilag 5).

I forsommeren 2023 blev mine klienter opmærksomme på, at der i ejendommens krybekælder stod betydelige mængder vand, samt at betondækket i krybekælderen var nedbrudt i væsentlig grad. Der er tale således om omfattende om egentlige sammenstyrtninger. Dette forhold blev straks herefter anmeldt overfor ejerskifteforsikringen. Skaderne er synlige fra adgangslemmen / indgangen til krybekælderen.

I forbindelse med anmeldelsen, blev der også indsendt et notat af 21. juni 2023, udarbejdet af arkitekt [...] (bilag 6). Af dette notat fremgår blandt andet følgende:

Huset blev gennemgået den 21. juni 2023.

Ved gennemgangen blev de to frit tilgængelige afsnit af krybekælderen inspiceret

I den første del af krybekælderen blev det konstateret at der er en revne i hele rummets længde fra adgangslågen til fjerneste væg. Vurderingen er at det kan tyde på en betydelig erosion under betondække hvilket er synligt fra lågen.

Det tyder på at der er tale om erosion der har stået på i mange år, da forandringerne under og i den vestvendte del af krybekælderen er så omfattende, det ikke kan være nyopståede.

Som det fremgår af mallen af 12. november 2023 fra Dansk Boligforsikring A/S, blev Dansk Boligforsikring A/S' afslag begrundet på følgende vis:

...

Efter modtagelsen af afslaget fra Dansk Boligforsikring har der været udvekslet yderligere korrespondance, jf. bilag 7-10. Senest har Dansk Boligforsikring fastholdt afslaget på følgende vis:

...

Endeligt vedlægges en fotoserie af de omhandlede forhold, optaget af undertegnede den 19. november 2023 (bilag 11).

Ad forsikringsbetingelserne:

Det følger af den gældende bekendtgørelse, at ejerskifteforsikringer minimum skal dække:

...

Dette er udtrykt i Dansk Boligforsikring A/S' forsikringsbetingelser (bilag 5) på følgende vis:

...

Som det fremgår, er der tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvis de omhandlede forhold ' ... nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Der er således tale om en skade, hvis de omhandlede forhold enten nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt.

Ad Dansk Boligforsikrings A/S' afslag:

Som det fremgår af Dansk Boligforsikring A/S' fastholdelse af afslaget (bilag 10), er forsikringsselskabets afslag begrundet i, at Dansk Boligforsikring A/S tilsyneladende ikke finder, at de omhandlede skader nedsætter mine klienters '... mulighed for at bruge huset, som det er tiltænkt og som huset skal bruges ... '.

Imidlertid undlader Dansk Boligforsikring A/S helt at forholde sig til, om de omhandlede skader ' ... nedsætter bygningens værdi ... '.

2. Anbringender til støtte for dækning iht. ejerskifteforsikringen

Ad nedsættelse af bygningens brugbarhed:

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

101248

Uanset, at krybekælderen anses for et sekundært rum, så medfører de konstaterede problemer, at bygningens brugbarhed er nedsat.

Ad nedsættelse af bygningens værdi:

Det forhold at der er sket et, så betydeligt nedbrud af betondækket i krybekælderen, og der forefindes så store forekomster af vand i krybekælderen, må antages at have en betydelig effekt på værdien af ejendommen. Det gøres gældende, at en potentiel køber vil blive bekymret, hvis en potentiel køber blev opmærksom på de omhandlede skader i forbindelse med en købsituation. Dette ville enten afstedkomme krav om ud bedring fra en potentiel købers side eller krav om betydelig nedsættelse af prisen.

Ovenstående bekræftes af ejendomsmægler [...], der har fået foreholdt nærværende sag, jf. mail-korrespondance af 1. og 23. februar 2024 (bilag 12). Af ejendomsmæglerens svar fremgår blandt andet følgende:

Såfremt jeg i en sag som denne, blev udmeldt af DE eller i en syn og skønsforretning, vil jeg anslå at vand i krybekælder som vist det medsendte billedmateriale, vil have en stor konsekvens for en købers bud/afslag, hvis en køber overhovedet ville overveje at købe ejendommen;

- Det ville kræve et afslag på min. udbedringsomkostningen til etablering af nyt terrændæk.
- Etablering af dræn i og omkring kælder.
- Afslag til affugtning af krybekælder og evt. skade på andre bygningsdel.

Mit bedste skøn vil at en køber ville kræve et afslag på min. kr. 1,0 - 1,5 mio. for at overtage den risiko der er forbundet med de omhandlede skader.

Ad nærliggende risiko for skader:

Det synes indlysende, at de omhandlede forhold, der tydeligt er beskrevet i notatet af 21. juni 2023 (bilag 6), og som fremgår af den fremlagte fotoserie (bilag 11), alt andet lige medfører risiko for skader. Dette skyldes dels den forøgede fugt, der alt andet lige består med det vandspejl, der ses på de vedlagte fotos samt det forhold, og dels at der ved blot en lille grundvandsstigning vil opstå yderligere oversvømmelser i krybekælderen, der vil brede sig til den egentlige kælder i huset, der er i niveau med det oprindelige betondæk i krybekælderen.

3. Sammenfatning

Uanset hvorledes ovennævnte sag betragtes, bør der ske dækning under den af mine klienter tegnede ejerskifteforsikring, men særligt udsagnet fra ejendomsmægler [...] om hvilken betydning de omhandlede forhold har for værdifastsættelsen af ejendommen viser entydigt, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Særligt dette forhold har Dansk Boligforsikring A/S helt undladt at forholde sig til, hvorfor også Dansk Boligforsikring A/S i et svar til Ankenævnet for Forsikring udtrykkeligt opfordres til at forholde sig hertil."

Selskabet har den 3/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører betonlaget i krybekælderen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring, idet betonlaget er faldet sammen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at sammenfaldet i betonlaget ikke ud.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 1. april 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...] udarbejdet den 25. november 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 28. juni 2023 anmelder klager skader på krybekælderen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 7. september 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 12. november 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen er ikke påklaget til DBF's interne klageafdeling. Korrespondance fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende at dække de registrerede forhold i krybekælderen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2022 var forhold ved krybekælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et tidstypisk hus fra 1957 med krybekælder med betonlag fra opførelsestidspunktet, som er sædvanligt udført. Betonlaget et støbt direkte på terræn uden armering i henhold til byggesagen, som der er uddraget af i besigtigelsesnotatet, bilag B. Der er indgang til krybekælderen fra kælderen via en lem ved trappen.

Ved besigtigelsen kan besigtigelseskonsulenten fra lemmen i kælderen konstatere revner og sammenfald i betonlaget i krybekælderen. Betonlaget ses flere steder knækket, og der kan ved besigtigelsen konstateres blankt vand i krybekælderen. Besigtigelseskonsulenten registrerer ved besigtigelsen ventilation i krybekælderen.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres revner eller skader i kælderrummene udenfor krybekælderen, ligesom der ikke kan konstateres sammenfald af fundamenter eller andre skader på fundamenterne.

Betonlaget i krybekælderen fungerer ifølge besigtigelseskonsulenten som dampspærre og er uden bærende funktion. I kælderdelen af huset ses betondækket at være udført som selvbærende dæk, og der ses her ingen skader på dækket.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at jordarten på ejendommen er ferskvandsdannelser, fx tørv og gytje, som ofte indeholder blødt organisk materiale, som kan få jorden til at sætte sig. Derudover ligger ejendommen ifølge dingo.dk i et område, hvor højt eller stigende grundvand kan udføre et problem, da ejendommen er placeret i en lavning.

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Sammenfaldet af krybekælderens betonlag nedsætter ikke ejendommens brugbarhed eller værdi nævneværdigt sammenholdt med lignende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand, idet betonlaget ingen stabilitetsmæssig betydning har for ejendommen. Krybekældereren er ej heller et område, som skal betræde eller som man forventeligt kan opholde sig i, og sammenfaldet har dermed ingen praktisk betydning for brugbarheden af huset.

Det bemærkes endvidere til klagers advokat anbringender vedrørende ejendommens værdi, at der i henhold til almindelig ankenævnspraksis ikke henvises til ejendommens økonomiske værdi, men derimod til ejendommens tekniske værdi.

At der står blankt vand i krybekældereren adskiller sig ikke fra lignende ejendomme fra 1957, hvor man typisk ikke sikrede mod fugt fra jorden på samme måde, som man gør i dag. Klager har efter selskabets opfattelse ikke godtgjort, at der kan findes fugt i beboelsesrummene, som går ud over, hvad man kan forvente af lignende konstruktioner, fordi der i perioder står blankt vand i krybekældereren.

Klager har fremlagt en rapport fra en byggesagkyndig, som beskriver, at huset er funderet på pælefundering, og at krybekældergulvet sætter sig, men at huset i sig selv ikke sætter sig. Den byggesagkyndige oplyser derudover, at der formentlig er tale om jorderodning, som har gjort, at betonlaget har sat sig, ligesom besigtigelseskonsulenten fra DBF har konkluderet.

Endelig registrerer den byggesagkyndige et hul udvendigt ved soklen ned til krybekældereren, som gør det muligt for overfladevand at rende ned i krybekældereren. Dette forhold henhører ikke den til den anmeldte skade ved ejerskifteforsikringen.

Klagers rådgiver bekræfter dermed, at sammenfaldet af betonlaget i krybekældereren ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning for ejendommens stabilitet, da ejendommens fundamenter er funderet korrekt. Sammenfaldet af betonlaget har derfor ingen praktisk betydning for ejendommen i øvrigt.

For så vidt angår hullet i soklen udvendigt med adgang til krybekældereren, så overfladevand kan løbe ind i krybekældereren, vurderes det ikke at overstige klagers selvrisiko at få lukket, så der ikke sker yderligere vandindtrængning.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2022 var forhold ved ejendommens krybekælders betonlag, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har ikke påvist, at der er opstået dækningsberettigende skader som følge af sammenfaldet på betonlaget i krybekældereren, eller at betonlagets sammenfald i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagernes advokat har i brev af 9/7 2024 og 15/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling:

Ad Dansk Boligforsikring A/S' interne klageafdeling:

Det anføres i indklagedes indlæg af 3. april 2024, at klagerne ikke har påklaget afgørelsen af 12. november 2023 til indklagedes interne klageafdeling. Indklagede henviser i den forbindelse til det fremlagte bilag C.

Imidlertid fremgår det ikke af indklagedes afgørelse af 12. november 2023, og heller i forbindelse med undertegnede skriftveksling med indklagede, at der var mulighed for at klage over indklagedes afgørelse af 12. november 2023 til indklagedes interne klageafdeling. Derimod fremgår det udtrykkeligt af indklagedes mail af 11. januar 2024 til undertegnede, at klagerne opfordres til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ex tuto afvises det, at en manglende klage til indklagedes interne klageafdeling, skal komme klagerne til skade.

Besigtigelse af teknisk rådgiver:

Klagerne har noteret sig, at indklagede har fremlagt sit eget besigtigelsesnotat af 7. september 2023 (bilag B). Dette notat har ikke tidligere været fremsendt til klagerne, end ikke i forbindelse med indklagedes afslag af 12. november 2023. Notatet har heller ikke har været forelagt for klagerne, forinden notatet dannede grundlag for indklagedes afslag.

Der er tale om et af indklagede ensidigt udarbejdet notat af indklagedes egen medarbejder. Besigtigelsesnotatet er derfor at anse for et partsindlæg og ikke en objektiv og upartisk sagkyndig udtalelse. Det afvises, at dette notat kan tillægges nogen relevant bevismæssig værdi.

Når indklagede således for Ankenævnet for Forsikring har fremlagt dette ensidigt udarbejdede notat, har klagerne fundet anledning til at få den omhandlede ejendom gennemgået af en uvildig og ekstern byggesagkyndig. Der fremlægges derfor notat udarbejdet af bygningsrådgiver, [...], dateret den 19. juni 2024 (bilag 13). Notatet er baseret på baggrund af besigtigelse af ejendommen den 28. maj 2024.

Af den bygningssagkyndiges notat fremgår blandt andet følgende observationer omkring forholdene ved den omhandlede bygning:

- 1) Det vurderes at det vil være med fare for personsikkerhed at bevæge sig ind i kælderen og det dermed ikke vil være muligt, at foretage nødvendigt tilsyn med installationer og almindelig vedligeholdelse for en husejer.
- 2) Særligt i vinterperioden vil der, når der også er lavere temperaturer, opstå kondensfugt på de omkring krybekælderen værende konstruktioner, krybekælderen ses korrekt ventileret. Afdampning fra det fri vandspejl, vil give en utilsigtet opfugtning af konstruktionerne og dermed en utilsigtet påvirkning af de nærliggende konstruktioner, herunder etagedækket.
- 3) Etagedækket mellem krybekælder og stueetagen består af hule teglblokke, hvor cirka hver anden blokrække (de smalle) er det bærende element, med indbygget armering. Teglblokke kan suge vand og vil som følge af den øget fugtpåvirkning, fra vandspejl, optage uhensigtsmæssigt meget fugt, og indtage en ligevægtstilstand med så højt fugtindhold, at det er skadeligt for armeringen og der konstateres derfor kraftig tæring / rustdannelse på armeringsjernene, som herefter er svækket. Rusten på armeringen skaber udvidelse omkring armeringen, og teglstenblokkene sprænger og revner, så der sker en øget fugtpåvirkning, og der dermed er en accelererende effekt.

- 4) Den bærende konstruktion i etagedækket vurderes at være svækket og hvis der ikke igangsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder, vurderes der at være fare for svigt og dermed fare for personsikkerheden, dækket vil falde ned.

I stueetagen er der oven over på etagedækket en trægulvskonstruktionen, som ved måling nedefra kan konstateres at have et fugtindhold, som er væsentligt over det acceptable, og der herved kan være nærliggende risiko for skimmelsvamp der kan påvirke indeklimaet i boligen, samt risiko for trænedbrydende svampe i trækonstruktion.

På baggrund af ovenstående konkluderer den bygningssagkyndige følgende:

Det konkluderes at krybekælders funktion er væsentlig nedsat. Det udgør en personrisiko at anvende krybekælderen herunder til almindelig vedligeholdelse samt inspektion af installationer for en husejer. Betondækket i bunden af krybekælderen er så beskadiget/deformeret at den byggetekniske værdi af bygningsdelen (betondæk) er nedsat i nærværdiggrad. Dette opfylder skadebegrebet på en ejerskifteforsikring.

Etagedækket over krybekælderen er beskadiget i sådan grad at det udgør en risiko for sammenbrud. Selve armeringen, der er styrken i etagedækket og som skal bære konstruktionen, er tæret i et sådant omfang, at det i sig selv nedsætter bygningsdelens byggeteknisk værdi i nævneværdig grad. Det nedsætter samtidig brugbarheden i nævneværdig grad af beboelsen, da der er risiko for kollaps, hvor stueetage vil falde ned, hvis ikke der indsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder. Dette opfylder skadebegrebet på en ejerskifteforsikring.

Som det fremgår, er den bygningssagkyndige også af den klare opfattelse, at der er tale om et forhold, der bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

2. Anbringender til støtte for dækning iht. ejerskifteforsikringen

Ad nedsættelse af bygningens brugbarhed:

Som det fremgår af ovenstående, samt af det fremlagte notat af bygningsrådgiver [...], er det dokumenteret, at de omhandlede skader i væsentlig grad nedsætter bygningens brugbarhed. Med nedsættelse af bygningens brugbarhed bør det pålægges indklagede at anerkende at yde dækning under den af klagerne tegnede ejerskifteforsikring.

Ad nedsættelse af bygningens værdi:

Som allerede dokumenteret og uddybet i forbindelse med indlevering af klagen til Ankenævnet for Forsikring medfører de omhandlede skader en væsentlig økonomisk værdiforringelse af den omhandlede bygning. Det afvises, at der i den sammenhæng alene kan tages udgangspunkt i en vurdering af bygningens 'tekniske værdi'. Der er intet i indklagedes forsikringsbetingelser (bilag 5) eller den gældende bekendtgørelse, der giver støtte herfor.

Uanset ovenstående er det med det fremlagte notat af bygningsrådgiver [...] nu også dokumenteret, at der er tale om forhold, der tillige i væsentlig grad også nedsætter bygningens 'tekniske værdi'.

Endvidere gøres det gældende, at det, af klagerne fremlagte notat, udarbejdet af bygningsrådgiver [...], bør tillægges væsentlig bevismæssig vægt, da der er tale om et notat, udarbejdet af en uvildig ekstern bygningsrådgiver. Dette uanset at notatet er indhentet af klagerne.

Ad nærliggende risiko for skader:

Som allerede anført i forbindelse med indleveringen af klagen til Ankenævnet for Forsikring, foreligger der betydelige skader, der i sig selv, bør føre til dækning under den af klagerne tegnede ejerskifteforsikring.

Derudover gøres det gældende, at det, med fremlæggelsen af bygningsrådgiver [...] notat, tillige er dokumenteret, at de omhandlede skader medfører nærliggende risiko for yderligere skader på den omhandlede bygning, hvorfor dette i sig selv også bør føre til dækning under den omhandlede ejerskifteforsikring.

Det er med det fremlagte notat af bygningsrådgiver [...] tillige dokumenteret, at skaderne i betondækket allerede har medført 'kraftig tæring/rustdannelse på armeringsjernene, som herefter er svækket'. Dette vil tillige medføre ødelæggelse af de teglstensblokke, der udgør en del af den overliggende dækkonstruktion.

Derudover er der, efter den bygningssagkyndiges opfattelse, nærliggende risiko for skimmel-svamp, der kan påvirke indeklimaet i boligen samt risiko for trænedbrydende svampe i trækonstruktionen.

3. Sammenfatning

Det fastholdes, at der bør ske dækning via den af klagerne tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede.

Indklagede bør således pålægges at dække omkostningerne til, at den omhandlede krybekælder bringes tilbage i den oprindelige stand og med et intakt betondæk i bunden af krybekælderen samt udbedring af de skader, der allerede er opstået på armeringen i etagedækket, og således at etagedækket ikke kolliderer.

Derudover bør indklagede dække klagerens omkostninger til indhentelse af det fremlagte notat. Endnu har Klagerne ikke modtaget faktura vedr. udarbejdelsen af det fremlagte notat.

...

I ovennævnte sag fremsendes herved yderligere bilag 14 til fremlæggelse i sagen.

Bilaget dokumenterer klagerens omkostninger til bygningssagkyndig rådgivning i forbindelse med udarbejdelsen af den i sagen, som bilag 13, fremlagte erklæring.

Klagerens omkostninger på kr. 13.750,00 begæres dækket af det indklagede ejerskifteforsikrings-selskab, jf. også mit indlæg af den 9. juli 2024."

Selskabet har i brev af 27/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet skal hermed vende tilbage med høringssvar, efter der har været foretaget besigtigelse af ejendommen med deltagelse af klagers repræsentanter.

I henhold til klagers ingeniørs rapport udarbejdet den 19. juni 2024 konkluderer ingeniøren, at det udgør en personrisiko at anvende krybekælderen grundet det knækkede betondæk i krybekælderen. Ingeniøren beskriver derudover, at den bærende konstruktion (ståltegnsdækket) vurderes at være svækket.

Ingeniøren begrunder ikke videre, hvorfor stålteglsdækket vurderes at være svækket, og det har derfor været nødvendigt med en genbesigtigelse af ejendommen.

Endeligt oplyser klagers ingeniør, at der er foretaget fugtmålinger af gulvkonstruktionen over etage-dækket (stålteglsdækket), og at fugtmålingerne er forhøjet. Der er taget et billede af en indstik-småler meget tæt på det målte. Der er ikke foretaget referencemålinger eller taget billeder længere væk, så det kan ses, hvad der er taget målinger af og hvor.

Ved genbesigtigelsen af ejendommen deltog ingeniør [...], som undersøgte stålteglsdækket. Ingeniøren konstaterede cirka 15 afskalninger i krybekælderrummet mod syd, hvor armeringen havde skudt tegldækslaget af. Rustskaller på armeringen måles til 0-2 mm, hvilket ifølge ingeniøren svarer til 0-0,4 mm rent stål, der er rustet. Rusten i armeringen vurderes derfor at være overfladerust, som ikke har svækket dækket. Notatet fremlægges som bilag D. Billeder fra genbesigtigelse af 24. april 2025 fremlægges som bilag E.

Derudover sås der ingen tegn på sætninger i dækket eller revner på tværs, som kan indikere, at ståltegldækket har sat sig, og selskabets ingeniør vurderer dermed, at bæreevnen for ståltegldækket (etageadskillelsen) er intakt.

Endvidere blev der ved genbesigtigelsen og senere besigtigelse af selskabets besigtigelseskonsulent konstateret, at ventilationsriste i kælderen er intakte og udført i henhold til gældende forskrifter på tidspunktet for udførelsen af ejendommen i 1957.

Det er derfor ikke dokumenteret, at betondækkets deformation har haft indvirkning på husets konstruktioner eller medført skader på ejendommen. Betondækket i krybekælderen er fra opførelsen udført uden armering og er knækket som følge af jordbundens sammensætning, hvilket netop er grunden til, at ejendommens bærende dele (fundamentet) er funderet på pæle. Der er dermed ikke noget usædvanligt i, at betondækket knækker, idet det ved husets opførelse i 1957 er støbt ud på jord for at danne en form for fugtspærre, som med tiden vil forgå og blive beskadiget på grund af jordforholdene. Denne form for deformation – i lighed med en plastfolie lagt i et kapillarbrydende lag i et hus fra samme tidsperiode også med tiden vil deformere – adskiller sig derfor ikke fra almindelige forhold, der vil opstå i et brugt hus fra 1957.

Det fastholdes derfor, at betondækket ikke nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt som følge af betondækkets deformation, og der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er stadig muligt at tilse og vedligeholde de installationer, som er ført i krybekælderen, om end det vil kræve nogle forholdsregler ved ophold i krybekælderen, ligesom det vil være tilfældet i krybekældre udført direkte på jord med blankt vand, som også er sædvanligt for byggestilen. Betondækkets stand går efter selskabets opfattelse ikke ud over, hvad man som husejer må tåle ved et brugt hus af samme alder og vedligeholdelsesstand, og det kan ikke konkluderes, at der er tale om en personrisiko, at man skal gå på det knækkede betondæk ved vedligeholdelse og eftergåelse af installationer i krybekælderen.

I henhold til ingeniørens oplysninger om reparationer af teglafskalninger, og da selskabet ikke kan afvise, at afskalningerne på stålteglsdækket har været til stede på overtagelsestidspunktet, kan

selskabet tilbyde at dække omkostninger til reparation af teglafskalningerne på etagedækket for at imødegå yderligere nedbrydninger af armeringen og for at sikre dækkets holdbarhed.

Såfremt klager fastholder, at der kan ses skadelig opfugtning af gulvkonstruktionen i etagen over krybekælderen, opfordres klager til at fremlægge dokumentation herfor, da det ikke har været et tema ved de besigtigelser, som selskabet har foretaget af krybekælderen."

Klagernes advokat har i brev af 28/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling:

Det er korrekt, at Klagernes ejendom blev besigtiget. Dette fandt sted den 28. januar 2025 med deltagelse af indklagedes eksterne rådgivende ingeniør, [...], der dog først fremkom med sit besigtigelsesnotat den 15. maj 2025, jf. også bilag D.

Imidlertid var det nødvendigt for det indklagede forsikringsselskab, førend den eksterne ingeniørs notat fremkom at foretage en yderligere besigtigelse den 24. april 2025. Denne besigtigelse blev foretaget uden den eksterne ingeniørs deltagelse. Tilsyneladende havde det indklagede forsikringsselskab behov for at foretage en yderligere besigtigelse førend den eksterne ingeniørs notat kunne færdiggøres. Dette forløb undrer og bør komme det indklagede forsikringsselskab til skade.

Konklusionerne i Dansk Boligforsikring A/S' brev af 27. maj 2025, er således baseret på den rådgivende ingeniør [...] notat af 15. maj 2025 (bilag D), jf. dennes besigtigelse den 28. januar 2024, men også på forsikringsselskabets egen supplerende besigtigelse den 24. april 2025, hvor altså den eksterne rådgivende ingeniør ikke deltog.

2. Forsikringsselskabets anerkendelse:

Som det fremgår, anerkender forsikringsselskabet nu 'at dække omkostninger til reparation af teglafskalningerne på etagedækket for at imødegå yderligere nedbrydninger af armeringen og for at sikre dækkets holdbarhed'.

Forsikringsselskabet anerkender dermed også, at de forhold og det miljø, som findes i den omhandlede krybekælder, er årsag til og har medvirket til de omhandlede og anerkendte skader.

3. Væsentlige og ikke anerkendte forhold:

Som det fremgår, afviser forsikringsselskabet fortsat at dække de betydelige og voldsomme skader i krybekælderens betondæk. Betondækket har betydelige og voldsomme skader, jf. også den fremlagte fotodokumentation i bilag 11. Disse skader betyder, at krybekælderen er ganske uanvendelig for løbende besigtigelse og kontrol af bygningens stand, herunder for foretagelse af løbende vedligeholdelse og reparationer, som enhver husejer bør gøre. Det er endvidere decideret farligt at bevæge sig ind i krybekælderen, da der er risiko for egentlig nedstyrtning ned gennem betondækket, da de underliggende jordlag er eroderet, og som er den bagvedliggende årsag til betondækkets kollaps.

Klagernes rådgivende ingeniør har den 15. august 2025 udarbejdet et notat indeholdende stillingtagen til forsikringsselskabets indlæg til Ankenævnet (bilag 15). I den rådgivende ingeniørs notat, fremgår blandt andet:

Vi fastholder at betondækket i bunden af krybekælderen (inderste rum mod øst) er så beskadiget/deformeret at den byggetekniske værdi af bygningsdelen (betondækket) er ned-

sæt i nærværdiggrad. Af tidligere fremsendt billeddokumentation og billeddokumentation fra forsikringsselskabet selv, fremgår omfanget af skaderne på betondækket tydeligt. Vi fastholder at det udgør en personrisiko at anvende krybekælders inderste rum mod øst, herunder til almindelig vedligeholdelse samt inspektion af installationer for en husejer og fx håndværkere. Vi fastholder også at betondækkets brugbarhed og funktion som fugtspærre, ikke virker, da der står blankt vand.

Uanset om at årsagen til skaderne/deformeringen af betondækket kan skyldes underliggende sætningsgivende jordlag eller manglende armering af betondækket på opførelsestidspunktet, var skaderne på overtagelsestidspunkt til stede i dette massive omfang og dette opfylder skadebegrebet. Forsikringsselskabet anerkender desuden følgeskaderne på etagedækkets armering, som er en følge af betondækkets manglende funktionsdygtighed, som fugtspærre. Betondækkets funktion som fugtspærre, har ikke kunne holde vand væk fra krybekælderen, som følge af deformeringen. Selskabet påstand om at husejere med krybekælder skal forvente at deres betondæk forgår med tiden, som var det en plastfolie, giver ingen mening, citat: danne en form for fugtspærre, som med tiden vil forgå og blive beskadiget på grund af jordforholdene. Denne form for deformation - i lighed med en plastfolie lagt i et kappilar brydende lag i et hus fra samme tidsperiode også med tiden vil deformere - adskiller sig derfor ikke fra almindelige forhold, der vil opstå i et brugt hus fra 1957.

Vi fastholder derfor kravet mod ejerskifteforsikringsselskabet, at krybekælderen bringes tilbage i oprindelig stand på opførelsestidspunktet med et intakt betondæk i bunden af krybekælderen for det inderste rum mod øst.

Det er endvidere ubestridt, at de omhandlede forhold ikke har været beskrevet i tilstandsrapporten.

Med de fremlagte oplysninger, jf. undertegnede klage af 26. februar 2024 (m/ bilag 1-12), opfølgende breve af 9. juli 2024 (m/ bilag 13) og nærværende brev (m/ bilag 14), har Klagerne godtgjort, at der foreligger skader, der bør anerkendes som dækningsberettigede under den omhandlede ejerskifteforsikring og således, at der i det hele bør gives Klagerne medhold."

Selskabet har i brev af 1/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver oplyser, at det må komme selskabet til skade, at der er foretaget en yderligere besigtigelse den 24. april 2025. Som det fremgår af sidste høringssvar samt af bilag E, foretog besigtigelseskonsulent en genbesigtigelse af krybekælderen udelukkende for supplerende billeder, som den eksterne ingeniør havde behov for. Selskabet vurderede, at det var vigtigere, at der blev udarbejdet en rapport på et mere oplyst grundlag, end at der blev lagt en masse til grund, som ikke kunne dokumenteres. Det skal derfor efter selskabets opfattelse ikke komme selskabet til skade, at der er taget supplerende billeder den 24. april 2025 til brug for ingeniørens vurderinger.

Klagers rådgivers supplerende bemærkninger kopieret ind i høringssvaret kommer ikke med nye oplysninger til sagen, og der kommenteres ikke yderligere herpå, da det i sit hele er en gentagelse af tidligere vurderinger. Der skal dog gøres opmærksom på, at bilag 14 vedlagt høringssvaret er en fejl, da denne vedrører stilladsarbejde på en anden ejendom. Der tages derfor forbehold for, at

der er flere oplysninger i den tiltænkte rapport, som klagers advokat ønsker at fremlægge, som selskabet ikke har kommenteret på."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 25/11 2021 fremgår bl.a.:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Kælder - Krybekælder				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der kunne måles fugtgennemtrængning i kælderydervægge i krybekælder.	Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade.	Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.

"

Af byggeteknisk notat af 21/6 2023 fra arkitekt indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Ved gennemgangen blev de to frit tilgængelige afsnit af krybekælderen inspiceret.

I den første del af krybekælderen blev det konstateret at der er en revne i hele rummets længde fra adgangslågen til fjerneste væg. Vurderingen er at det kan tyde på en betydelig erosion under betondække, hvilket er synligt fra lågen.

Det tyder på at der er tale om erosion der har stået på i mange år, da forandringerne under og i den vestvendte del af krybekælderen er så omfattende, det ikke kan være nyopståede.

Der foreligger en rapport fra kloakfirma fra den 21 .06.2023, hvor det fremgår, at der ikke er tegn til brud på kloakken.

...

Originale tegninger over [...]

Huset sætter sig ikke , men det gør krybekældergulvet.

Der bør tilkaldes geoteknikker for yderligere undersøgelse for kilder og jorderodning af jordlag underhuset

...

Skema over pælefundering.

Huset står på 14 pæle op til ca 12 meter nede

...

Hovedtrappe med mindre huller i jorden og ned til krybekælderen.

...

Hul ned til krybekælderen, der er tidligere foretaget røgprøve af skadedyrsbekæmper.

Hvis der kommer skybrud og der står vand på jorden, vil det løbe ned i krybekælderen, og gøre skaden endnu være

Huset bør sikres mod at overfladevand ved skybrud ikke løber ned i kælderen

...

Leragtig jord gravet op med hænderne. Jorden var pladder våd og 'fedtet leragtig'. Huset er i zone med fare for op til 30 cm overfladevand ved voldsomme skybrud

Grundvandet står højt under jordniveau ca 60-80 cm under jordoverflade. Det gør at jorden i krybekælder konstant er fugtig.

Der er sætninger på 40 til 50 cm i krybekældergulvet. Huset er i zone med fare for op til 30 cm overfladevand ved voldsomme skybrud. Grundvandet står højt under Jordniveau ca 60-80 cm

Det fjerneste hjørne fra muråbning var sunket mest. Der kunne være tale om jorderodning som følge af kilder under huset."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/9 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Knækket betondæk i krybekælder.

Konklusion

Betonlaget er kollapsed grundet jordlaget har sat sig. Huset er fra 1957 og betonlaget i krybekælderen er fra opførelsestidspunktet sædvanligt udført.

Betonlaget er lagt som dampspærre og har ikke nogen bærende funktion. Betondækket i den anvendelige kælder er udført som et selvbærende dæk for ikke at skulle kollapse som gulvet i krybekælderen, dette virker som en bevist handling ved opførelsen da man på dette tidspunkt er klar over at jordfladen ikke er stabil.

Grundet underlaget har sat sig er betondækket knækket. Der ses ikke skader i konstruktionen grundet fugt. For at mindske fugten kan der monteres flere riste i sokkelen for en bedre ventilation. Nuværende ventilation Svarer til kravene på opførelsestidspunktet.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen da det ved besigtigelsen vurderes af ældre dato.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

[...]

5-8 cm betondæk støbt direkte på terræn uden armering i krybekælderen.

[...]

På ovenstående billede ses krybekælderen som de to laver rum. Der er indgang til krybekælderen via en lem fra kælderen ved trappen. Der er ikke konstateret skader i kælderrummene udenfor krybekælderen, hvorimod betongulvet i krybekælderen er knækket og sunket så meget at der står vand i det bagerste rum. Jordarten under [...] er Ferskvandsdannelser. F.eks. tørv og gytje er jordarten som dannes i ferskvand. Ferskvandsdannelserne indeholder ofte blødt organisk materiale der kan få jorden til at sætte sig og bygninger kan få sætningsskader. [...] ligger i et område hvor højt og/eller stigende grundvand kan udgøre et problem. Der ses dog ikke skader på fundamen-

terne. Grundvandet står 0.8 M under terræn grundet huset ligger i en lavning, dermed står grundvandet lige under dækket og der har altid været meget vådt i krybekælderen.

Krybekælder

Foto 1 Indgang til krybekælder fra kælderdæk som ses intakt.

Foto 2 Knækket betonlag med grundvandet stående ca 15 cm. Under i det bagerste rum.

Foto 3 Beton ses knækket. Der ses ikke opstigende vand i dette rum.

Foto 4 Vandspejl i krybekælder, der ses ventilation under loftet samt betonen ses knækket og sunket ca. 30 cm.

Tilstandsrapport

S 12. Pkt. 6."

Af byggeteknisk notat af 19/6 2024 fra ingeniørvirksomhed indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"**Emne** Vandindtrængen i krybekælder, kollaps af terrændæk og fugtskadet etageadskillelse. Vurdering om forholdet opfylder skadesbegrebet på forsikringstagers ejerskifteforsikring

Besigtigelse

På Deres foranledning, er der foretaget besigtigelse af ejendommens krybekælder og tilstødende konstruktioner d. 28. maj 2024.

Konstateringer

Ved besigtigelsen kan det konstateres at gulvet i krybekælder, som er et terrændæk af uarmeret beton, støbt direkte mod jorden, er brudt sammen som følge af manglende understøtning. Og der står blankt vandspejl flere steder, og der ses tydelig aftegninger af, at vandet i perioder står i samme højde, eller over terrændækkets oprindelige højde. Terrændækket har kraftige revner og er i store områder brudt sammen/ kollapsede, og helt eller delvis styrt cirka 40-50cm ned. Det vurderes at det vil være med fare for personsikkerhed at bevæge sig ind i kælderen og det dermed ikke vil være muligt, at foretage nødvendigt tilsyn med installationer og almindelig vedligeholdelse for en husejer.

...

Der konstateres endvidere elektrisk installationer, der ikke er fastholdt mod træk og vrid, og hænger ned, så de i perioder vil være i vandkontakt.

Kollapset terrændæk og ikke fastholdt el installation.

På dagen for besigtigelse blev målt en relativfugtighed på 76,3 RF% ved 15,5 °C, ca. 3 meter fra indgangslemmen. Særligt i vinterperioden vil der, når der også er lavere temperaturer, opstå kondensfugt på de omkring krybekælderen værende konstruktioner, krybekælderen ses korrekt ventileret. Afdampning fra det fri vandspejl, vil give en utilsigtet opfugtning af konstruktionerne og dermed en utilsigtet påvirkning af de nærliggende konstruktioner, herunder etagedækket.

Etagedækket mellem krybekælder og stueetagen består af hule teglblokke, hvor cirka hver anden blokrække (de smalle) er det bærende element, med indbygget armering. Teglblokke kan suge vand og vil som følge af den øget fugtpåvirkning, fra vandspejl, optage uhensigtsmæssigt meget fugt, og indtage en ligevægtstilstand med så højt fugtindhold, at det er skadeligt for armeringen og der konstateres derfor kraftig tæring /rustdannelse på armeringsjernene, som herefter er

svækket. Rusten på armeringen skaber udvidelse omkring armeringen, og teglstenblokkene sprænger og revner, så der sker en øget fugtpåvirkning, og der dermed er en accelererende effekt.

Armeringsjern med rustangreb og udvidelse så teglstenelementet er revnet.

...

Armeringsjern med rustangreb og udvidelse så teglstenelementet er sprængt/revnet.

...

Armeringsjern med rustangreb og udvidelse så teglstenelementet er sprængt/revnet.

...

Den bærende konstruktion i etagedækket vurderes at være svækket og hvis der ikke igangsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder, vurderes der at være farer for svigt og dermed fare for personsikkerheden, dækket vil falde ned.

I stueetagen er der oven over på etagedækket en trægulvskonstruktionen, som ved måling nedefra kan konstateres at have et fugtindhold, som er væsentligt over det acceptable, og der herved kan være nærliggende risiko for skimmelsvamp der kan påvirke indeklimaet i boligen, samt risiko for trænedbrydende svampe i trækonstruktion.

...

Det konkluderes at krybekælders funktion er væsentlig nedsat. Det udgør en personrisiko at anvende krybekælderen herunder til almindelig vedligeholdelse samt inspektion af installationer for en husejer. Betondækket i bunden af krybekælderen er så beskadiget/deformeret at den byggetekniske værdi af bygningsdelen (betondæk) er nedsat i nærværdiggrad. Dette opfylder skadebegrebet på en ejerskifteforsikring.

Etagedækket over krybekælderen er beskadiget i sådan grad at det udgør en risiko for sammenbrud. Selve armeringen, der er styrken i etagedækket og som skal bære konstruktionen, er tæret i et sådant omfang, at det i sig selv nedsætter bygningsdelens byggeteknisk værdi i nævneværdig grad. Det nedsætter samtidig brugbarheden i nævneværdig grad af beboelsen, da der er risiko for kollaps, hvor stueetage vil falde ned, hvis ikke der indsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder. Dette opfylder skadebegrebet på en ejerskifteforsikring.

Spørgsmålet er om forsikringstager i forbindelse med købet af ejendommen var advaret omkring disse forhold og havde kendskab til de reelle skader.

I tilstandsrapporten, på købstidspunktet fremgår følgende med en Grå markering: Der kunne måles fugtgennemtrængning i kælderydervægge i krybekælder. Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade. Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende

Sælger oplyser i tilstandsrapporten (deres ejertid 7 år) følgende:

Har du kendskab til at der har trukket vand (ikke kun fugt) ind i krybekælderen? Nej

Har du kendskab til at krybekælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insekt-skader? Nej

Køber er derfor ikke advaret på overtagelsestidspunktet omkring de faktiske forhold

Ankenævnet for Forsikring

17.

101248

Det fremgår dog af sagen fra rapporten af [...], at der ved tidligere tilstandsrapporter har været alvorlige problemer med vand i krybekælderen. Det er derfor tilstrækkelig antageligt, at skader og skadesrisici på betondækket og etagedækket var til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Krav mod ejerskifteforsikringsselskabet er, at krybekælderen bringes tilbage i oprindelig stand på opførelsestidspunktet med et intakt betondæk i bunden af krybekælderen. Desuden skal ejerskifteforsikring bekoste udbedring af skaderne i armeringen, så etagedækket ikke kollapse.

Konstateres der råd og svampeskader på undersiden af gulvbelægningen, skal dette anmeldes til forsikringstagers husforsikring."

Af besigtigelsesnotat 15/5 2025 fra rådgivende ingeniør indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Følgende kunne konstateres:

Krybekælder mod syd (med adgangslemmen)

Betongulvet har en lang revne og har sat sig,

Det vurderes at der kan udlægges sand og ny fugtmembran. Rummet er tørt

Etagedækket (ståltegl-dækket) har ca 15 afskalninger, hvor armeringen har skudt tegldæklaget af. Armeringen er R 10 mm og har kun overfladerust, men tilstrækkelig til at skyde teglskaller af eller forårsage revner.

Overfladerust er minimale rustskaller fra 0-2 mm.

5-7 mm rustskaller svarer til ca. 1 mm rent stål der er rustet. Overfladerust på 0-2 mm svarer til max 0 - 0,4 mm stål der er rustet.

Der er ligeledes ikke tegn på at ståltegl-dækket har sat sig eller har revner på tværs.

Det vurderes at bæreevnen er intakt.

Krybekælder mod Øst (det inderste rum)

Betongulvet har sat sig ca. 20 - 30 cm.

Det er registreret at der står blankt vand.

Det vurderes at det er muligt at pumpe vandet ud, og at der kan afrettes med sand og udlægges ny fugtmembran.

Krybekældre er generelt udført med fugtmembran på gulvet. Her er der anvendt betonlag, som har sat sig og revnet, grundet dårlige sætningsgivende jordlag.

Generelt er krybekælderen 90 cm på det laveste sted, og dermed kan der godt fortsat holdes 80 cm i højden.

Etagedækket (ståltegl-dækket) har ingen skader.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

101248

Krybekælder mod Nord

Betongulvet har revnedannelser, og det vurderes at der kan udlægges sand og ny fugtmembran

Etagedækket (ståltegl-dækket) har ingen skader. Og bæreevnen er intakt. Der er tørt.

Ventilation:

Hele krybekælderen er ventileret med riste til det fri. Se anmærkninger på det eksisterende tegningsmateriale.

Reparationer:

Det vurderes, at der bør udføres reparationer af teglafskalningerne i krybekælder syd (med adgangsløbet) , for at imødegå yderligere nedbrydninger af armeringen,

Samt for at sikre mod fremtidige skader og for at sikre bolig-etagedækkets holdbarhed, Jævnfør nedenstående :

Afskalninger på teglstensbjælkerne , hvor der er frilagt rusten armering, skal repareres ved afrensning af rustskaller, påføring af rustbeskyttelse med metalgrunder, Hvorefter der støbes ud med cementmørtel."

Af udtalelse af 27/8 2025 fra ingeniørvirksomhed indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Det fremgår af skrivelsen fra forsikringsselskabet at de anerkender forholdet omkring armeringen i etagedækket citat

da selskabet ikke kan afvise, at afskalningerne på ståltegl-dækket har været til stede på overtagelsestidspunktet, kan selskabet tilbyde at dække omkostninger til reparation af teglafskalningerne på etagedækket for at imødegå yderligere nedbrydninger af armeringen og for at sikre dækkets holdbarhed

Vi er enige i dette også i forhold til omfanget.

Ankenævnet skal derfor alene tage stilling til om krybekælders funktion er væsentlig nedsat i det inderste rum mod øst, hvor betondækket ses faldet helt sammen. Forsikringsselskabet har nægtet at anerkende dette.

Vi fastholder at betondækket i bunden af krybekælderen (inderste rum mod øst) er så beskadiget/deformeret at den byggetekniske værdi af bygningsdelen (betondækket) er nedsat i nærværdiggrad. Af tidligere fremsendt billedokumentation og billedokumentation fra forsikringsselskabet selv, fremgår omfanget af skaderne på betondækket tydeligt.

Vi fastholder at det udgør en personrisiko at anvende krybekælders inderste rum mod øst, herunder til almindelig vedligeholdelse samt inspektion af installationer for en husejer og fx håndværkere. Vi fastholder også at betondækkets brugbarhed og funktion som fugtspærre, ikke virker, da der står blankt vand .

Uanset om at årsagen til skaderne/deformeringen af betondækket kan skyldes underliggende sætningsgivende jordlag eller manglende armering af betondækket på opførelsestidspunktet, var skaderne på overtagelsestidspunkt til stede i dette massive omfang og dette opfylder skadebegrebet. Forsikringsselskabet anerkender desuden følgeskaderne på etagedækkets armering, som

er en følge af betondækkets manglende funktionsdygtighed, som fugtspærre. Betondækkets funktion som fugtspærre, har ikke kunne holde vand væk fra krybekælderen, som følge af deformationen. Selskabet påstand om at husejere med krybekælder skal forvente at deres betondæk forgår med tiden, som var det en plastfolie, giver ingen mening, citat:

danne en form for fugtspærre, som med tiden vil forgå og blive beskadiget på grund af jordforholdene. Denne form for deformation - i lighed med en plastfolie lagt i et kappilar brydende lag i et hus fra samme tidsperiode også med tiden vil deformere - adskiller sig derfor ikke fra almindelige forhold, der vil opstå i et brugt hus fra 1957.

Vi fastholder derfor kravet mod ejerskifteforsikringsselskabet, at krybekælderen bringes tilbage i oprindelig stand på opførelsetidspunktet med et intakt betondæk i bunden af krybekælderen for det inderste rum mod øst."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne. der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1957. Den 1/4 2022 overtog klagerne ejendommen og den 28/6 2023 anmeldte klagerne skader på krybekælderen. Af anmeldelsen fremgår det, at "I den første del af krybekælderen konstateret revne i hele rummets længde fra adgangslågen til fjerde væg samt sætning på ca. 10-20 cm af store dele af gulvet, der har løsnet sig fra hæftning på fundament... I bagerste krybekælder mere omfattende skader med sætninger på 40 til 50 cm i store dele af krybekældergulvet, hvor der er frit syn under betondække og jorderosion under store dele af fundamentet".

Selskabet har i forbindelse med nævnets behandling af sagen tilbudt at dække omkostninger til reparation af teglafskalningerne på etagedækket for at imødegå yderligere nedbrydninger af armeringen og for at sikre dækkets holdbarhed. Selskabet har afvist yderligere dækning.

Klagerne ønsker at få dækket omkostningerne til at få bragt krybekælderen tilbage til den oprindelige stand med et intakt betondæk i bunden af krybekælderen. Klagerne har anført, at betondækket har betydelige og voldsomme skader, og at krybekælderen er ganske uanvendelig for løbende besigtigelse og kontrol af bygningens stand. Klagerne har anført, at det er farligt at bevæge sig ind i krybekælderen, da der er risiko for egentlig nedstyrtning ned gennem betondækket, da de underliggende jordlag er eroderet. Klagerne har anført, at der foreligger betydelige skader på krybekælderen, som i sig selv bør føre til dækning under ejerskifteforsikringen, og at de omhandlede skader har medført nærliggende risiko for yderligere skader på bygningen. Skaderne i betondækket har allerede medført kraftig tæring/rustdannelse på armeringsjernene, som herefter er svækket, og det vil medføre ødelæggelse af de teglstensblokke, der udgør en del af den overliggende dækkonstruktion. Ligeledes er der nærliggende risiko for skimmelsvamp, som kan påvirke indeklimaet samt risiko for trænedbrydende svampe i trækonstruktionen. Klagerne har anført, at de konstaterede problemer ved krybekælderen har medført, at bygningens brugbarhed er nedsat i væsentlig grad, og at det har betydelig negativ effekt på ejendommens økonomiske og byggetekniske værdi.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderens betonlag, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klagerne har ikke påvist, at der er opstået dækningsberettigende skader som følge af sammenfaldet på betonlaget i krybekælderen, eller at betonlagets sammenfald i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at betondækkets deformation har haft indvirkning på husets konstruktioner eller medført skader på ejendommen. Betondækket er fra opførelsen uden armering og er knækket som følge af jordbundens sammensætning. Det er ikke usædvanligt, at et betondæk er knækket, når det som her er støbt ud på jord for at danne en form for fugtspærre. Selskabet har an-

ført, at den form for deformation ikke adskiller sig væsentligt fra almindelige forhold, der vil opstå i et hus fra 1957. Selskabet har anført, at ejendommens brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat som følge af betondækkets deformation. Det er stadig muligt og tilse og vedligeholde de installationer, som er i krybekælderen, om end det vil kræve nogle forholdsregler ved ophold i krybekælderen. Selskabet har anført, at betondækkets stand ikke går ud over, hvad man som husejer må tåle som ejer af hus af samme alder og vedligeholdelsesstand, og at det ikke kan konkluderes, at forholdene udgør en personrisiko.

Det fremgår af tilstandsrapport af 25/11 2021 med grå anmærkning, at "Der kunne måles fugtgennemtrængning i kælderydervægge i krybekælder... Konstruktionen har henstået sådan i en længere årrække uden følgeskader, der vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skade... Opstigende og indtrængende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekomme".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 21/6 2023 fra arkitekt indhentet af klagerne, at "I den første del af krybekælderen blev det konstateret at der er en revne i hele rummets længde fra adgangslågen til fjerneste væg. Vurderingen er at det kan tyde på en betydelig erosion under betondække, hvilket er synligt fra lågen. Det tyder på at der er tale om erosion der har stået på i mange år, da forandringerne under og i den vestvendte del af krybekælderen er så omfattende, det ikke kan være nyopståede... Huset sætter sig ikke, men det gør krybekældergulvet... Grundvandet står højt under jordniveau ca 60-80 cm under jordoverflade. Det gør at jorden i krybekælder konstant er fugtig. Der er sætninger på 40 til 50 cm i krybekældergulvet. Huset er i zone med fare for op til 30 cm overfladevand ved voldsomme skybrud. Grundvandet står højt under Jordniveau ca 60-80 cm. Det fjerneste hjørne fra muråbning var sunket mest. Der kunne være tale om jorderodning som følge af kilder under huset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/9 2023, at "Betonlaget er kollapsede grundet jordlaget har sat sig. Huset er fra 1957 og betonlaget i krybekælderen er fra opførelsestidspunktet sædvanligt udført. Betonlaget er lagt som dampspærre og har ikke nogen bærende funkti-

on. Betondækket i den anvendelige kælder er udført som et selvbærende dæk for ikke at skulle kollapse som gulvet i krybekælderen, dette virker som en bevist handling ved opførelsen da man på dette tidspunkt er klar over at jordfladen ikke er stabil. Grundet underlaget har sat sig er betondækket knækket. Der ses ikke skader i konstruktionen grundet fugt. For at mindske fugten kan der monteres flere riste i sokkelen for en bedre ventilation. Nuværende ventilation svarer til kravene på opførelsestidspunktet. Forholdet har været til stede ved overtagelsen da det ved besigtigelsen vurderes af ældre dato... 5-8 cm betondæk støbt direkte på terræn uden armering i krybekælderen... Der er ikke konstateret skader i kælderrummene udenfor krybekælderen, hvorimod betongulvet i krybekælderen er knækket og sunket så meget at der står vand i det bagerste rum. Jordarten under [...] er ferskvandsdannelser. F.eks. tørv og gytje er jord-arten som dannes i ferskvand. Ferskvandsdannelserne indeholder ofte blødt organisk materiale der kan få jorden til at sætte sig og bygninger kan få sætningsskader. [...] ligger i et område hvor højt og/eller stigende grundvand kan udgøre et problem. Der ses dog ikke skader på fundamenterne. Grundvandet står 0.8 M under terræn grundet huset ligger i en lavning, dermed står grundvandet lige under dækket og der har altid været meget vådt i krybekælderen".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 19/6 2024 fra ingeniørvirksomhed indhentet af klagerne, at "gulvet i krybekælder, som er et terrændæk af uarmeret beton, støbt direkte mod jorden, er brudt sammen som følge af manglende understøtning. Og der står blankt vandspejl flere steder, og der ses tydelig aftegninger af, at vandet i perioder står i samme højde, eller over terrændækkets oprindelige højde. Terrændækket har kraftige revner og er i store områder brudt sammen/ kollapsede, og helt eller delvis styrte cirka 40-50cm ned. Det vurderes at det vil være med fare for personsikkerhed at bevæge sig ind i kælderen og det dermed ikke vil være muligt, at foretage nødvendigt tilsyn med installationer og almindelig vedligeholdelse for en husejer... På dagen for besigtigelse blev målt en relativfugtighed på 76,3 RF% ved 15,5 °C, ca. 3 meter fra indgangslemmen. Særligt i vinterperioden vil der, når der også er lavere temperaturer, opstå kondensfugt på de omkring krybekælderen værende konstruktioner, krybekælderen ses korrekt ventileret. Afdampning fra det fri vandspejl, vil give en utilsigtet opfugtning af konstruktionerne og dermed en utilsigtet påvirkning af de nærliggende konstruktioner, herunder etagedækket.

Etagedækket mellem krybekælder og stueetagen består af hule teglblokke, hvor cirka hver anden blokrække (de smalle) er det bærende element, med indbygget armering. Teglblokke kan suge vand og vil som følge af den øget fugtpåvirkning, fra vandspejl, optage uhensigtsmæssigt meget fugt, og indtage en ligevægtstilstand med så højt fugtindhold, at det er skadeligt for armeringen og der konstateres derfor kraftig tæring /rustdannelse på armeringsjernene, som herefter er svækket. Rusten på armeringen skaber udvidelse omkring armeringen, og teglstenblokkene sprænger og revner, så der sker en øget fugtpåvirkning, og der dermed er en accelererende effekt... Den bærende konstruktion i etagedækket vurderes at være svækket og hvis der ikke igangsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder, vurderes der at være farer for svigt og dermed fare for personsikkerheden, dækket vil falde ned. I stueetagen er der oven over på etagedækket en trægulvskonstruktionen, som ved måling nedefra kan konstateres at have et fugtindhold, som er væsentligt over det acceptable, og der herved kan være nærliggende risiko for skimmelsvamp der kan påvirke indeklimaet i boligen, samt risiko for trænedbrydende svampe i trækonstruktion... Det konkluderes at krybekælders funktion er væsentlig nedsat. Det udgør en personrisiko at anvende krybekælderen herunder til almindelig vedligeholdelse samt inspektion af installationer for en husejer. Betondækket i bunden af krybekælderen er så beskadiget/deformeret at den byggetekniske værdi af bygningsdelen (betondæk) er nedsat i nærværdiggrad. Dette opfylder skadebegrebet på en ejerskifteforsikring. Etagedækket over krybekælderen er beskadiget i sådan grad et det udgør en risiko for sammenbrud. Selve armeringen, der er styrken i etagedækket og som skal bære konstruktionen, er tæret i et sådant omfang, at det i sig selv nedsætter bygningsdelens byggeteknisk værdi i nævneværdig grad . Det nedsætter samtidig brugbarheden i nævneværdig grad af beboelsen, da der er risiko for kollaps, hvor stueetage vil falde ned, hvis ikke der indsættes med omfattende vedligeholdelsesarbejder. Dette opfylder skadebegrebet på en ejerskifteforsikring".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 15/5 2025 fra ingeniør indhentet af selskabet, at "Krybekælder mod syd (med adgangslemmen) Betongulvet har en lang revne og har sat sig. Det vurderes at der kan udlægges sand og ny fugtmembran. Rummet er tørt. Etagedækket (ståltegl-dækket) har ca 15 afskalninger, hvor armeringen har skudt tegldæklaget af. Armeringen er R 10

mm og har kun overfladerust, men tilstrækkelig til at skyde teglskaller af eller forårsage revner. Overfladerust er minimale rustskaller fra 0-2 mm. 5-7 mm rustskaller svarer til ca. 1 mm rent stål der er rustet. Overfladerust på 0-2 mm svarer til max 0 - 0,4 mm stål der er rustet. Der er ligeledes ikke tegn på at ståltegldækket har sat sig eller har revner på tværs. Det vurderes at bæreevnen er intakt. Krybekælder mod Øst (det inderste rum) Betongulvet har sat sig ca. 20 - 30 cm. Det er registreret at der står blankt vand. Det vurderes at det er muligt at pumpe vandet ud, og at der kan afrettes med sand og udlægges ny fugtmembran. Krybekældre er generelt udført med fugtmembran på gulvet. Her er der anvendt betonlag, som har sat sig og revnet, grundet dårlige sætningsgivende jordlag. Generelt er krybekælderens 90 cm på det laveste sted, og dermed kan der godt fortsat holdes 80 cm i højden. Etagedækket (ståltegldækket) har ingen skader. Krybekælder mod Nord Betongulvet har revnedannelser, og det vurderes at der kan udlægges sand og ny fugtmembran Etagedækket (ståltegldækket) har ingen skader. Og bæreevnen er intakt. Der er tørt.

Ventilation: Hele krybekælderens er ventileret med riste til det fri. Se anmærkninger på det eksisterende tegningsmateriale. Reparationer: Det vurderes, at der bør udføres reparationer af teglafskalningerne i krybekælder syd (med ad-gangslemmen), for at imødegå yderligere nedbrydninger af armeringen, Samt for at sikre mod fremtidige skader og for at sikre bolig-etagedækkets holdbarhed".

Det fremgår af udtalelse af 27/8 2025 fra ingeniørvirksomhed indhentet af klagerne, at "betondækket i bunden af krybekælderens (inderste rum mod øst) er så beskadiget/deformeret at den byggetekniske værdi af bygningsdelen (betondækket) er nedsat i nærværdiggrad. Af tidligere fremsendt billeddokumentation og billeddokumentation fra forsikrings-selskabet selv, fremgår omfanget af skaderne på betondækket tydeligt. Vi fastholder at det udgør en personrisiko at anvende krybekælderens inderste rum mod øst, herunder til almindelig vedligeholdelse samt inspektion af installationer for en husejer og fx håndværkere. Vi fastholder også at betondækkets brugbarhed og funktion som fugtspærre, ikke virker, da der står blankt vand. Uanset om at årsagen til skaderne/deformeringen af betondækket kan skyldes underliggende sætningsgivende jordlag eller manglende armering af betondækket på opførelsestidspunktet, var skaderne på

overtagelsestidspunkt til stede i dette massive omfang og dette opfylder skadebegrebet. Forsikringsselskabet anerkender desuden følgeskaderne på etagedækkets armering, som er en følge af betondækkets manglende funktionsdygtighed, som fugtspærre. Betondækkets funktion som fugtspærre, har ikke kunne holde vand væk fra krybekælderen, som følge af deformationen".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved krybekælderens betondæk, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra hvad selskabet har tilbudt at dække.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1957, og at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at betonlaget i krybekælderen er sædvanligt udført. Nævnet bemærker, at det i krybekældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge. Nævnet finder det ikke godtgjort, at der er forhold ved krybekælderen – herunder dens konstruktion – der afviger fra, hvad der må forventes.

Nævnet har også lagt vægt på at forholdene ved betongulvet i krybekælderen ikke har nævneværdig konstruktionsmæssig betydning. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/9 2023, at betonlaget er lagt som dampspærre og ikke har nogen bærende funktion. Videre fremgår det, at der ikke ses væsentlige skader på konstruktionen grundet fugt, at der ikke ses skader på fundamenterne, og at der ikke er konstateret skader i kælderrummene uden for krybekælderen.

Ankenævnet for Forsikring

27.

101248

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesnotat af 15/5 2025 fra ingeniør indhentet af selskabet, at krybekælderen mod syd fremstår tør, at etagedækket har ca. 15 afskalninger, hvor armeringen har skudt tegldæklaget af, og at armeringen kun har overfladerust. Der er ikke tegn på at ståltegdækket har sat sig eller har revner på tværs, og bæreevnen vurderes intakt. Det fremgår også, at krybekælderen mod øst har sat sig ca. 20-30 cm, og at krybekælderen er 90 cm på det laveste, og dermed fortsat godt kan holdes 80 cm i højden. Etagedækket har ingen skader. Det fremgår videre om krybekælderen mod nord, at etagedækket ikke har nogen skader, at bæreevnen er intakt, og at der er tørt.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække reparation af teglafskalninger på etagedækket for at imødegå yderligere nedbrydning af armeringen og sikre dækkets holdbarhed, hvilket ses at være i overensstemmelse med den af selskabet indhentede vurdering af 15/5 2025 fra ingeniør. Nævnet har også henset til, at det fremgår af udtalelse af 27/8 2025 fra ingeniørvirksomhed indhentet af klagerne, at der er enighed om udbedringsmetoden og omfanget af ubedringen.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332.

Det, som klagerne i øvrigt har anført – herunder vurderingerne fra ingeniørvirksomhed – kan ikke føre til andet resultat.

Udgifter til sagkyndig bistand

Klagerne ønsker også at få dækket omkostningerne på 13.750 kr. til byggesagkyndig rådgivning, herunder udarbejdelse af notat.

Ankenævnet for Forsikring

28.

101248

Der er fremlagt faktura af 11/7 2024 for fremmøde og besigtigelse samt udarbejdelse af notat på 13.750 kr. inkl. moms.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække 6.875 kr. svarende til halvdelen af klagernes udgifter til sagkyndig bistand.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabet efter klagernes fremlæggelse af ingeniørnotatet af 19/6 2024 i brev til nævnet af 27/5 2025 gav tilsagn om at dække reparation af teglafskalninger på etagedækket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring, skal dække klagernes udgift til sagkyndig bistand med 6.875 kr. inkl. moms.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen