

# Ankenævnet for Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 102189:

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 10-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 27/8 2024 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Vi har købt hus med en kælder som lige efter overtagelse vælter fugt frem fra væggene. Vi tager kontakt til ejerskifteforsikringen som kommer ud og kigger og siger at der er fugt i alle vægge, men ender med kun at dække 15m<sup>2</sup>, altså en lille væg ud af de 100 m<sup>2</sup>.

Vi har klaget over afgørelsen da det er samme skade der er overalt i kælderen og ikke kun på de 15m<sup>2</sup>.

Byggesagkyndig ... har været ude og lave undersøgelser og en rapport hvor det fremgår at alle vægge skal dækkes.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

At få en dækning på alle vægge i kælderen så den kan blive brugbar igen. Pt. er den lukket af med plastik."

Selskabet har den 9/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"Indledning**

Klagen vedrører fugt og afskalninger i kældervægge, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udbedring af en væg, der er særligt udsat, men afvist dækning af de øvrige vægge med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

## Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 5. juni 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 20. oktober 2023 anmelder klager, at malingen i kælderen falder af, og at der 'vokser hvide ting ud af væggen'. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 7. december 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 6. februar 2024 meddeler DBF dækning til udbedring af den anmeldte væg.

Klager vender herefter retur og oplyser, at forholdet har bredt sig siden besigtigelsen.

DBF fastholder dækningsomfanget. Afgørelsen påklages den 16. april 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 4. juni 2024 fastholder dækningsafslaget.

Den 20. august 2024 fremsender klager en rapport udarbejdet af ... fra [byggeteknisk firma].

DBF fastholder dækningsafslaget.

Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af alle væggene i kælderen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2023 var forhold ved kældervæggene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det er altså klagers bevisbyrde, at de konstaterede forhold i kælderen nedsætter kælderen's brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre tilsvarende kældre fra samme periode.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1975 med fuld kælder under cirka halvdelen af huset. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Ved DBF's besigtigelse ses fugtudtræk og afskallende maling på kældervæg ved indvendig trappe mod nordøst. Væggen er placeret midt under huset, og er ifølge konsulenten særligt udsat for fugt, da huset er placeret på en skrånende grund, der leder alt vand ned til den pågældende væg.

Der ses alene mindre partielle afskalninger i væggen overfor. Dette ses på foto 5 og 6.

DBF har dækket en udbedring af væggen ved trappen, fordi der anmeldes skader på væggen kort tid efter overtagelsen. Afskalningerne på denne væg er markant værre end på de øvrige vægge.

Det forhold, at der kan måles fugt, og at der er hvide udfældninger i mindre omfang på de øvrige vægge, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er tale om en kælder, som ikke er godkendt til beboelse, og der er alene konstateret fugt og kosmetiske afskalninger i mindre omfang.

Kældervægge er naturligt mere udsatte end vægge over jord, og fugt i væggene må forventes i et vist omfang. Der er ikke konstateret blankt vand i kælderen.

Hertil kommer, at klager ikke har påvist forhold ved selve bygningen, som er udført forkert, idet rapporten udarbejdet af [byggeteknisk firma] alene påviser fugt men ikke peger på nogen årsag.

Sælger har til tilstandsrapporten oplyst, at der er omfangsdræn. Et omfangsdræn bør inspiceres regelmæssigt for tegn på tilstopning eller skader. Det bemærkes i den forbindelse, at efteråret/vinteren i 2023 var rekordvåd, og at mange boligejere oplevede udfordringer pga. vandmængderne.

DBF gør på den baggrund gældende, at klager ikke har påvist, at der er forhold ved kælderen vægge, som er udført forkert, eller som medfører nærliggende risiko for skade.

Klager har heller ikke påvist, at kælderen brugbarhed som kælder er nævneværdigt nedsat sammenlignet med andre kældre fra samme periode. Kælderen må ikke anvendes til beboelse og skal derfor ikke være egnet til ophold i længere tid. Man skal med andre ord blot kunne anvende den til opmagasinering, vaskerum eller lignende.

Endelig har klager ikke godtgjort, at der er forhold ved kælderen, som medfører indeklimagener i beboelsen. Der foreligger ingen undersøgelser, som påviser skimmel hverken i kælder eller beboelsesrummene."

Selskabet har i brev af 30/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt billeder, som viser lokal mørkfarvning/skimmel i et hjørne i kælderen. Der er tale om et afgrænset område.

Klager har ikke dokumenteret, at der er skimmel i et omfang, som medfører, at indeklimaet i særligt beboelsesdelen af huset er nævneværdigt påvirket.

Klager har fremlagt en udtalelse fra ..., som alene beskriver klagers egne observationer omkring indeklimaet.

DBF fastholder, at der ikke er påvist fejl ved bygningen, som har medført skader eller nærliggende risiko herfor. Der er ikke påvist forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende kældre af samme alder, eller som nedsætter kælderen brugbarhedsværdi nævneværdigt."

# Ankenævnet for Forsikring

4.

102189

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 5/6 2023 fremgår bl.a.:

"Ejendomstype:  
Enfamilieshus

...

Byggeår:  
1975

...

| Litra | Anvendelse | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |            |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| A     | Beboelse   | 1975   | 182               | 100    | 1                    | -                    | 182                  | -       |

...

| BEBOELSE - Kælder - Trapperum |                                                                                     |                                                               |        |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Nr.                           | Vurdering                                                                           | Skade                                                         | Risiko | Bemærkning |
| 19                            |  | Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget. | -      | -          |
| 20                            |  | Der er enkelte trappetrin som er skæve.                       | -      | -          |

...

## Sælgeroplysninger

...

| KÆLDER/KRYBEKÆLDER |                                                                                                                                                   | SVAR                                                                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1                | Er der kælder?                                                                                                                                    | Ja                                                                                                                                         |
| 8.2                | Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?                                                                       | Nej                                                                                                                                        |
| 8.3                | Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?                                               | Ja                                                                                                                                         |
|                    | Vi vil gerne vide:<br>- Hvor har der været skader<br>- Hvornår har der været skader<br>- Hvornår det er udbedret<br>- Er det udbedret som selvbyg | Fugt efter rørske i kælderen - Inspektionsrapport er udarbejdet af SkadeTeknik og kælderen er ifølge denne rapport på et acceptabel niveau |
| 8.4                | Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?                                                        | Ja                                                                                                                                         |
| 8.5                | Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?                                                                                                | Nej                                                                                                                                        |
| 8.6                | Er der krybekælder?                                                                                                                               | Nej                                                                                                                                        |

..

Af klagerens skadesanmeldelse af 20/10 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? ... 02/10/2023

Hvordan blev skaden? Pludselig efter overdragelsen af boligen begynder malingen at falde af i kælderen. Der vokser hvide ting ud af væggen og det breder sig."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/12 2023 fremgår bl.a.:

**"Anmeldt forhold omhandler:**

Maling skaller af væg og hvid masse kommer ud af væggen.

...

Anmeldte skade må tilskrives utilstrækkelig fugtsikring.

Der er fugtudtrækninger og afskallet maling på kældervæg ved indvendig trappe mod nordøst. Ved øvrige vægge er der målt højere fugt i bunden af væggene end i toppen, og der er enkelte steder afskalninger. Huset er opført på en jordbund af veldrænet ekstramarginale aflejringer, men det er bygget på et meget kuperet terræn, hvor den kældervæg, som er mest opfugtet vender op mod højereliggende terræn. Vand i overfladen og i jordlagene vil føres ned mod lavere liggende terræn, hvilket giver et stort vand pres på netop denne kældervæg. Der er i år kommet rekord meget nedbør, hvilket også skaber yderligere pres på væggen. Det fremgår ikke af de oprindelige tegninger om der er udført omfangsdræn, og det blev ved besigtigelsen ikke fastslået om det er tilfældet og i givet fald hvor brønden er placeret. Sælger oplyser dog, at han er bekendt med at der er omfangsdræn. Det må forventes at der er udført fugtsikring af kældervægge, da det var et krav på opførelsestidspunktet. Det ser ud til at der er tegnet noget fugtsikring på de oprindelige tegninger, men det er ikke klart beskrevet på tegningerne. Væggene fremstår partielt med tegn på tidligere reparationer, og forsikringstager har af sælger fået udleveret Cempexo maling, som sælger har brugt til

reparationer af malerbehandlingen af kælderen. Der er kun kælder under halvdelen af huset og den mest medtagede kældervæg er placeret midt under huset. Det er derfor ikke muligt hverken at grave ned og konstatere kvaliteten af fugtsikringen, eller at reparere den udvendigt. Det vurderes at de partielle forhold med afskalninger kan tilskrives brud på fugtsikringen, og at det kun kan repareres indefra.

Huset er opført i 1975 efter sædvanlig byggeskik. Der er følgeskader i form af partielle afskalninger af maling.

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

...

Anmeldte kældervæg er placeret inde under huset, og det er ikke muligt at besigtige eller reparere den udefra. Foranliggende mur er kun eksisterende på ca. halvdelen af husets længde, og hindrer ikke opstigende grundfugt og vand pres fra højereliggende terræn i at trænge gennem utilstrækkelig fugtsikring.

...

Tilstandsrapport

Side 19 punkt 8.3 og 8.4 (sælgeroplysninger)

...

**Udbedring og økonomi**

Puds bankes af i de berørte områder, som anslået er 15-20 m<sup>2</sup> i alt.

# Ankenævnet for Forsikring

6.

102189

Vandex BB75 eller lignende produkt påsmøres. (ved indvendig skillevæg kan der eventuelt partielt på de ca. 2 meter anvendes Skalflex sokkelstop i stedet for)  
Områderne pudses op igen.  
Områderne malerbehandles med diffusionsåben maling.  
Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):  
50-60.000,- kr."

Af selskabets mail af 6/2 2024 fremgår bl.a.:

"Årsagen til afskallende maling er forøget fugt grundet særligt nedbørsrig sommer og oktober. Desuden kan den oprindelige fugtsikring af kælderen have aldersbetinget nedsat funktion. Sælger har oplyst, at der ved huset findes dræn, og det kan ikke udelukkes, at der kan være nedsat funktion på dette dræn. Det har ved besigtigelsen ikke været muligt at finde det omtalte dræn.

Afskalninger ved trappens side fremstår ca. 150 cm fra gulv. På modsatte væg i trapperummet er der mindre afskalninger i begrænsede områder nede ved gulvet. Der er ligeledes mindre afgrænsede afskalninger på væg mod sydvest i multirum.

Der kan i kældre fra 1975 forekomme fugt, enten i form af almindeligt opstigende grundfugt eller fordi fugtsikringen, som er etableret ved opførelsen, med tiden har fået mindre utætheder

...

Forholdet, hvor der er afskalninger ved trappen kan dækkes af ejerskifteforsikringen, idet vi er så tæt på overtagelsestidspunktet, da forholdet anmeldes.

Løsningen er, at der pudses og males, hvor pudsen er helt løs. Det drejer sig om ca. 15 m2. Malingbehandlingen kan ske med en diffusionsåben maling.

For opgørelse af erstatning beder jeg dig indhente og indsende tilbud på løsningen.

Hvis der i din ejertid skulle opstå andre steder med løs puds og afskallende maling, da vil det høre under den almindelige løbende vedligeholdelse af ejendommen, at reparere de berørte steder."

Af klagerens mail af 14/2 2024 fremgår bl.a.:

"Vi har nu haft en murer ude for at give et tilbud på kælderen og han siger at der er tale om et meget større omfang end de 15 m2. Siden vi havde taksatoren ude har det bredt sig helt vanvittigt meget og der gror svampe ud som er farligt for os og vores børn at indånde."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 20/8 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Observationer

Det er disse skader på væggen ved trappen, som forsikringsselskabet yder dækning for. Der er tale om en væg på 15 kvm og der yders dækning på kr. 25.000.

...

# Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102189

Her måles fugt i den dækningsberettigede væg.



...

I modsatte ende af kælderen i gildesalen ses tilsvarende fugtskader.

...

Længere henne ad samme væg ved gavl ses skader magen til de skader, som er anerkendt som dækningsberettigede.

...

Fugtmåling ved hjemmebanen i væg.



Fugtmåling i gavlvæggen mod sydøst.



Fugtmåling i gavlvæggen.



...

Fugtmåling i Sydvestvendt væg.



# Ankenævnet for Forsikring

8.

102189

Længere henne af samme væg.



...

Fugtmåling over bordet i grovkøkken.



Måling under bordet i grovkøkken.

Målingerne viser, at der er samme fugtproblem i alle ydervæggene i kælderens.



...

Alle de andre ydervægge har samme problem som den 15 kvm store væg ved trappen, hvor ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om dækning på kr. 25.000,-, hvilket giver en kvadratmeterpris på kr 1666,66.

Summen af arealerne på de andre ydervægge er 88,5 kvm. Da dækningen for den væg ved trappen er på kr. 1666,66 pr. kvm vil udbedringen af de andre vægge beløbe sig til kr 147499,49 som grundet dækningen af væggen ved trappen også må være dækket af ejerskifteforsikringen.

...

Bygningsreglementet fra 1972, som huset er bygget i henhold til. Der et tilsyneladende dræn omkring huset, men den fugtsikring, som skulle være lavet i 1975, da huset blev bygget er tydeligvis ikke udført eller er ikke udført korrekt, hvilket er grunden til de skader, som køber nu står med."

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 vedligeholdelsestilstand. 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 har fået forelagt fotografier og plantegning med angivelse af områder med afskalninger

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus der var opført i 1975 – den 1/10 2023. Klageren anmeldte den 20/10 2023, at malingen på kældervæggene faldt af, og at der voksede "hvide ting ud af væggen". Kælderen på ca. 100 m<sup>2</sup> er ikke godkendt til beboelse. Selskabet foretog besigtigelse den 7/12 2023, og den 6/2 2024 meddelte selskabet dækning til udbedring af væggen ved kældertrappen, svarende til ca. 15 m<sup>2</sup>. Klageren vendte retur til selskabet, idet forholdet havde bredt sig efter besigtigelsen. Selskabet fastholdt dækningsomfanget. Klageren ønsker dækning af udbedring af alle væggene i kælderen. Selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved de øvrige vægge, som udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at "Vi har købt hus med en kælder som lige efter overtagelse vælter fugt frem fra væggene", og at selskabet har målt fugt i alle væggene. Klageren er utilfreds med, at selskabet kun vil dække ca. 15 m<sup>2</sup> ud af ca. 100 m<sup>2</sup>, idet der er tale om samme skade på alle væggene.

Selskabet har anført, at der ved besigtigelse sås fugtudtræk og afskallende maling på kældervæggen ved den indvendige trappe mod nordøst, som grundet husets placering på skrående grund er særligt udsat for fugt. Selskabet har dækket denne væg, idet forholdet blev anmeldt kort tid efter overtagelsen, og idet afskalningerne var markant værre end på de øvrige vægge.

Selskabet har anført, at det forhold, at der kan måles fugt, og at der i mindre omfang er hvide udfældninger på de øvrige vægge, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der alene er konstateret fugt og kosmetiske afskalninger i mindre omfang, og at fugt i væggene må forventes i et vist omfang. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er omfangsdræn, og at et omfangsdræn bør inspiceres regelmæssigt. Selskabet har anført, at efteråret/vinteren 2023 var rekordvåd. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at kælderens brugbarhed er nævneværdigt nedsat sammenlignet med andre kældre fra samme periode.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 5/6 2023, at husets samlede beboelsesareal var 182 m<sup>2</sup>, med 100 m<sup>2</sup> kælder. Af sælgeroplysningerne fremgår det, at sælgeren svarede "ja" til "har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe-, eller insektskader", og "fugt efter rørskade i kælderen. Inspektionsrapport er udarbejdet af ... og kælderen er ifølge denne rapport på et acceptabelt niveau". Sælgeren svarede "ja" til "har du kendskab til at, der er dræn helt eller delvist langs ydersiden af kælderens vægge?".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/12 2023, at den "anmeldte skade må tilskrives utilstrækkelig fugtsikring. Der er fugtudtrækninger og afskallet maling på kældervæg ved indvendig trappe mod nordøst. Ved øvrige vægge er der målt højere fugt i bunden af væggene end i toppen, og der er enkelte steder afskalninger. Huset er opført på en jordbund af veldrænet ekstramarginale aflejringer, men det er bygget på et meget kuperet terræn, hvor den kældervæg, som er mest opfugtet vender op mod højereliggende terræn. Vand i overfladen og i jordlagene vil føres ned mod lavere liggende terræn, hvilket giver et stort vand pres på netop denne kældervæg. Der er i år kommet rekord meget nedbør, hvilket også skaber yderligere pres på væggen. Det fremgår ikke af de oprindelige tegninger om der er udført omfangsdræn, og det blev ved besigtigelsen ikke fastslået om det er tilfældet og i givet fald hvor brønden er placeret. Sælger oplyser dog, at han er bekendt med at der er omfangsdræn. Det må forventes at der er udført fugtsikring af kældervægge, da det var et krav på opførelsestidspunktet. ... Væggene fremstår partielt med tegn på tidligere reparationer, og forsikringstager har af sælger fået udle-

# Ankenævnet for Forsikring

11.

102189

veret Cempexo maling, som sælger har brugt til reparationer af malerbehandlingen af kælderen. ... Det vurderes, at de partielle forhold med afskalninger kan tilskrives brud på fugtsikringen, og at det kun kan repareres indefra. ... Forholdet var til stede ved overtagelsen".

Det fremgår af klagerens mail af 14/2 2024, at "Vi har nu haft en murer ude for at give et tilbud på kælderen, og han siger at der er tale om et meget større omfang end de 15 m<sup>2</sup>. Siden vi havde taksatoren ude har det bredt sig helt vanvittigt meget og der gror svampe ud".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 20/8 2024, at "Alle de andre ydervægge har samme problem som den 15 kvm store væg ved trappen, hvor ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om dækning på kr. 25.000,-, hvilket giver en kvadratmeterpris på kr. 1666,66 ... Bygningsreglementet fra 1972, som huset er bygget i henhold til. Der et tilsyneladende dræn omkring huset, men den fugtsikring, som skulle være lavet i 1975, da huset blev bygget er tydeligvis ikke udført eller er ikke udført korrekt, hvilket er grunden til de skader, som køber nu står med".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "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 vedligeholdelsestilstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssig vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved kældrens fugtforhold og fugtsikring – udover det af selskabet allerede anerkendte dækningsomfang – som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet skal derfor dække udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvil dig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og som herunder kan beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal inddrage informationerne ved en fornyet sagsbehandling og stillingtagen til det anmeldte forhold.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at kælderen er fra 1975, og at det fremgår af bygningsreglementet fra 1972 punkt 7.2, at "Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind".

Nævnet har endvidere lagt vægt på oplysningerne i fugt- og byggeteknisk gennemgang af 20/8 2024, herunder om konstaterede forhold og fugtmålinger i øvrige vægge.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier af kælderen og selskabets besigtigelsesrapport, hvor det bl.a. fremgår, at skaden "må tilskrives utilstrækkelig fugtsikring", og at huset er "bygget på et meget kuperet terræn, hvor den kældervæg, som er mest opfugtet vender op mod højereliggende terræn. Vand i overfladen og i jordlagene vil føres ned mod lavere liggende terræn, hvilket giver et stort vand pres på netop denne kældervæg. Der er i år kommet rekord meget nedbør, hvilket også skaber yderligere pres på væggen".

Nævnet henviser bl.a. til sagerne 55954, 86830 og 86902.

Nævnet bemærker, at udgifter forbundet med etablering eller reparation af dræn omkring huset ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da dræn ikke er en del af bygningen, og ejerskifteforsikringen kun dækker bygningen.

# Ankenævnet *for* Forsikring

13.

102189

# Ankenævnet for Forsikring

14.

102189

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring, skal dække udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, om at der er forhold ved kælderen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal inddrage informationerne ved en fornyet sagsbehandling og stillingtagen til det anmeldte forhold. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck